

Exposé

Wohnung in Köln

Bezugsbereites 2-Zimmer Wohnjuwel mit Garage und Blick ins Grüne



Objekt-Nr. **OM-319351**

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
M. Balz

Kendenicher Straße 83
50969 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	215 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60m² lädt zum Wohlfühlen ein! Sie begeistert durch einen durchdachten Grundriss, der Helligkeit und Gemütlichkeit vereint. Das großzügige Wohnzimmer, die Küche und das Schlafzimmer bieten einen ruhigen Ausblick ins Grüne – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Das Haus wurde 1974 erbaut, in den letzten Jahren fand eine Vielzahl von modernisierender Maßnahmen statt wie die Sanierung des Badezimmers, Verlegung eines neuen Bodens, moderne Einbauküche etc.

Ausstattung, die begeistert: Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in die Wohnung ein. Das Badezimmer besticht durch helle Fliesen und bietet einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Der großzügige Flur mit integriertem Schrank sorgt für zusätzlichen Stauraum, sodass Ordnung leichtfällt. Im gesamten Wohnbereich ist in den letzten Jahren ein moderner Laminat verlegt worden.

Ruheoase mit Balkon: Der nach Süden ausgerichtete Balkon eröffnet einen herrlichen, uneingeschränkten Blick ins Grüne und verspricht sonnige Stunden in absoluter Ruhe. Genießen Sie Ihre private Oase in einem sehr gepflegten Wohnhaus direkt am Äußeren Grüngürtel.

Komfort und zusätzliche Extras: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten bietet. Sollten Sie keinen PKW besitzen, so kann die Garage als smartes Investment lukrativ vermietet werden und steigert den Wert ihrer Immobilie langfristig ganz nebenbei. Ein Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Ihr neues Zuhause ist bezugsbereit – Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen!

Ausstattung

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und wird ohne Möbel übergeben, sodass Sie Ihre eigenen Einrichtungsideen verwirklichen können. Die Einbauküche inkl. Geräte wird übergeben und ist im Kaufpreis bereits inklusive. Die Garage wird für 19.000 Euro mitverkauft, ein Kauf ohne Garage ist nicht möglich, dennoch können Sie diese lukrativ vermieten, da Parkplätze in der Nachbarschaft begrenzt sind.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beläuft sich auf ca. 215€. Dazu kommt die monatliche Zufuhr zur Instandhaltungsrücklage, welche 97€ beträgt.

Das monatliche Hausgeld für die Einzelgarage beträgt 29,00 €, wovon 1,75 € auf die Instandhaltungsrücklage fallen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt, jedoch können wir keine Garantie für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen.

Der Verkauf erfolgt ohne Maklerbeteiligung, wodurch sich für Sie erhebliche Nebenkosten einsparen lassen.

Lage

Die Wohnung liegt in Köln-Zollstock und bietet eine ruhige Wohnlage am Grüngürtel mit sehr guten Verkehrsanbindungen. Die Straßenbahnlinie 12 an den Haltestellen „Südfriedhof“ und „Zollstockgürtel“ sowie die Buslinien 130, 131 und 133 ermöglichen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt und anderen Stadtteilen.

Die Straßenbahnlinie 12 der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) verbindet den Zollstock Südfriedhof mit der Kölner Innenstadt. Die Fahrzeit von der Haltestelle Zollstock Südfriedhof bis zum Barbarossaplatz, einem zentralen Knotenpunkt in der Innenstadt, beträgt etwa 11 Minuten. Von dort aus erreichen Sie weitere zentrale Haltestellen wie den Rudolfplatz oder den Friesenplatz in wenigen Minuten. Die Linie 12 verkehrt regelmäßig, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum gelangen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Staumöglichkeiten

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Süd-Balkon



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich