

# Exposé

## Wohnung in Köln

### Freie renovierte 3 Zimmer-Wohnung - 5,8% Rendite



Objekt-Nr. **OM-320474**

### Wohnung

Verkauf: **279.900 €**

50737 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	228 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3 Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Köln Weidenpesch steht ab sofort zum Verkauf. In jedem der Zimmer gibt es Tageslicht kombiniert mit doppelverglasten Fenstern. In der Wohnung befindet sich eine große Einbauküche, in der zusätzlich viel Platz für ein Wohn- oder Essbereich ist. Somit sind es eher 3,5 Zimmer. Die Wand zwischen der Küche und dem dritten Zimmer ist nicht tragend, man kann ein großes Wohn- und Esszimmer realisieren.

Die Immobilie bietet sich durch Normalvermietung wie auch durch die zusätzliche Wohnküche ideal als 3er WG und somit als sehr gute Kapitalanlage an.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Weidenpesch, im nördlichen Teil von Köln gelegen, vereint urbanes Leben mit einem hohen Freizeitwert. Der Stadtteil ist geprägt von einer guten Infrastruktur und einer exzellenten Verkehrsanbindung. Mit den KVB-Linien 12 und 15 sowie der Nähe zur Autobahn A57 ist die Kölner Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar, was Weidenpesch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Neben der guten Anbindung besticht Weidenpesch durch die Nähe zur Natur: Der Nordpark und zahlreiche Grünflächen laden zur Erholung ein. Die bekannte Galopprennbahn verleiht dem Viertel zudem ein charakteristisches Ambiente und bietet eine abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in direkter Umgebung, was den Stadtteil besonders lebenswert macht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie

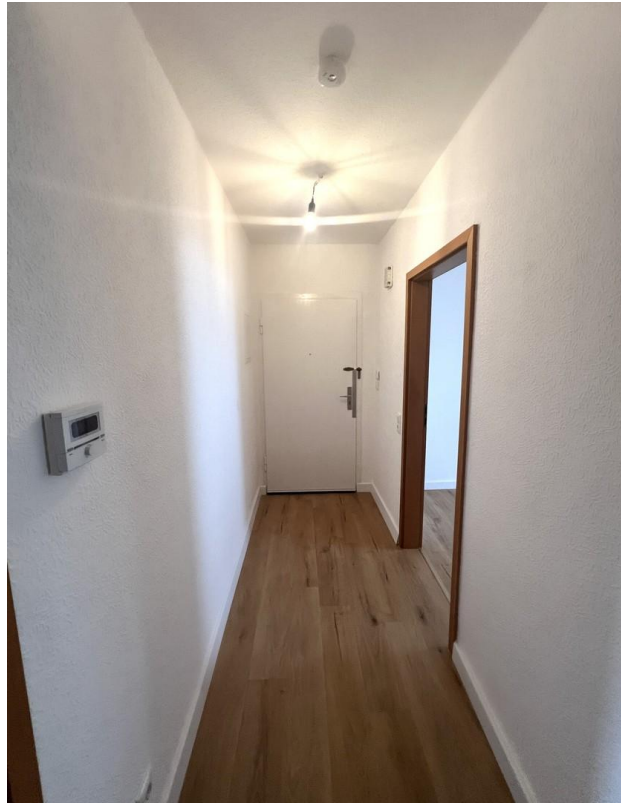


Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

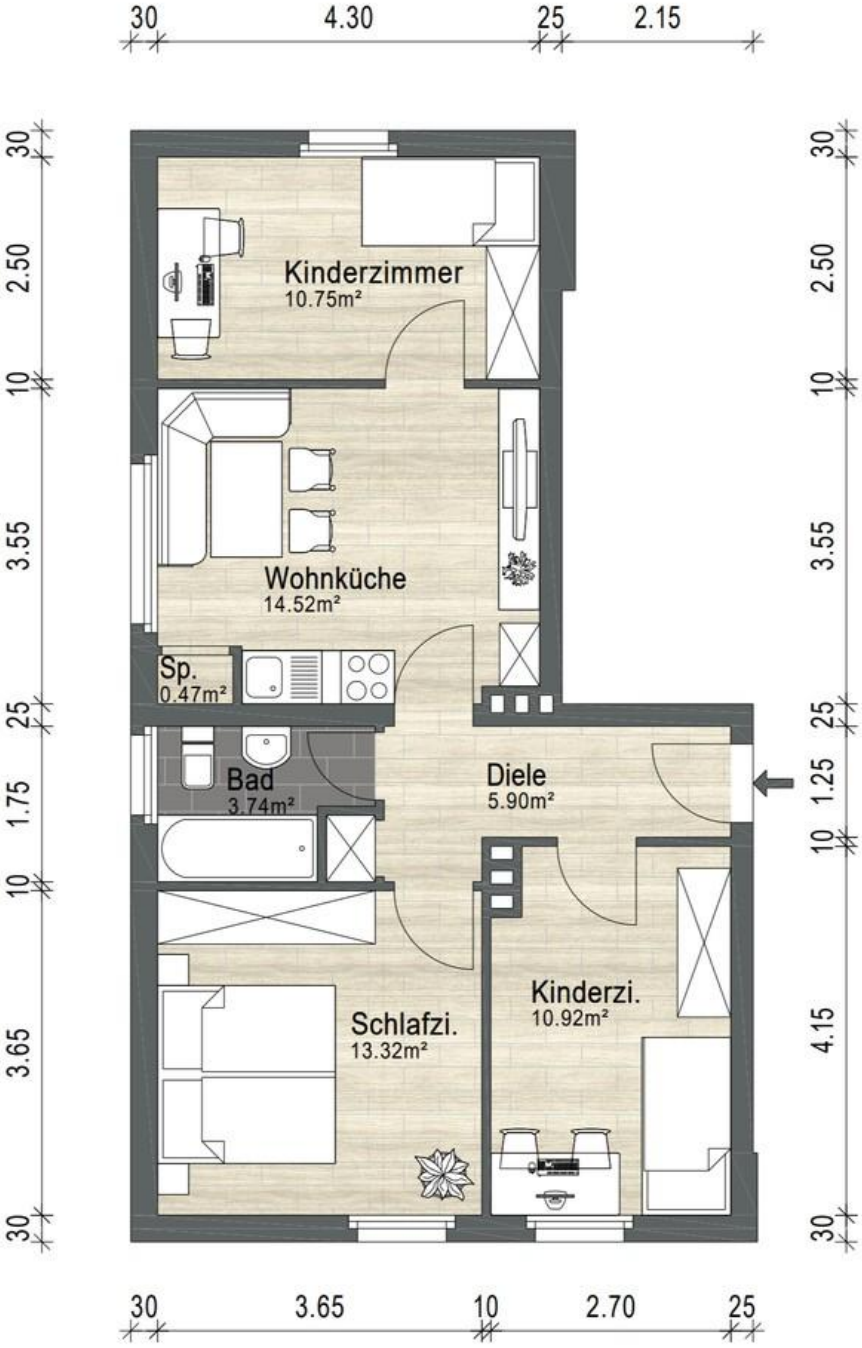


# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss