

Exposé

Wohnung in Köln

**Sofort einziehen oder lukrativ vermieten: 2-Zimmer
Wohnraum mit Einzelgarage und Einbauküche**



Objekt-Nr. OM-322093

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
M. Balz

Kendenicher Straße 83
50969 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	215 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von ca. 60 m² bietet eine ideale Mischung aus Komfort und Stil. Der gut durchdachte Grundriss sorgt für eine angenehme Atmosphäre, wobei das lichtdurchflutete Wohnzimmer, die Küche und das Schlafzimmer mit ihrem ruhigen Blick ins Grüne eine perfekte Auszeit nach einem langen Tag ermöglichen.

Das 1974 erbaute Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehören unter anderem die Modernisierung des Badezimmers, die Erneuerung des Bodenbelags sowie die Installation einer modernen Einbauküche.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen: Die Einbauküche ist mit allen gängigen Geräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Raum ein. Das Badezimmer ist mit hellen Fliesen versehen und bietet einen praktischen Anschluss für die Waschmaschine. Der geräumige Flur mit integriertem Schrank bietet zusätzlichen Stauraum und hilft, Ordnung zu halten. Der gesamte Wohnbereich wurde in den letzten Jahren mit modernem Laminatboden ausgelegt.

Ihr persönlicher Rückzugsort: Der südlich ausgerichtete Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen ungestörten Blick ins Grüne. Genießen Sie dort ruhige Stunden in der Sonne, fernab des Trubels. Das gepflegte Wohnumfeld am Rand des Grünen Gürtels rundet das Angebot ab.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt ca. 215 €, zuzüglich einer monatlichen Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage von 97 €.

Für die Garage fällt ein monatliches Hausgeld in Höhe von 29 €, wobei davon 1,75 € in die Instandhaltungsrücklage fließen.

Dieses Zuhause ist sofort bezugsfertig – ziehen Sie ein und genießen Sie den Komfort, den diese Wohnung zu bieten hat!

Ausstattung

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und wird unmöbliert übergeben, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre eigenen Einrichtungsideen umzusetzen. Die Einbauküche inklusive der entsprechenden Geräte ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird mit übergeben. Die Garage wird für 20.000 Euro mitverkauft; ein Kauf der Wohnung ohne Garage ist nicht möglich. Aufgrund der begrenzten Parkmöglichkeiten in der Umgebung lässt sich die Garage jedoch auch sehr gut vermieten und stellt eine lukrative Zusatzquelle dar. Extras: Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ebenso ist ein Fahrradkeller und großzügiger Trockenraum Teil des Hauses.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Maklerbeteiligung, sodass Sie von erheblichen Ersparnissen bei den Nebenkosten profitieren können.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch können wir keine Garantie für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen übernehmen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Köln-Zollstock und überzeugt durch ihre ruhige Lage am Grünen Gürtel, kombiniert mit exzellenten Verkehrsanbindungen. Die Haltestellen „Südfriedhof“ und „Zollstockgürtel“ der Straßenbahnlinie 12 sowie die Buslinien 130, 131 und 133 bieten eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und verschiedene andere Stadtteile.

Die Straßenbahnlinie 12 der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) verbindet den Stadtteil Zollstock mit der Kölner Innenstadt. Die Fahrt von der Haltestelle Zollstock Südfriedhof bis zum

Barbarossaplatz, einem zentralen Punkt im Stadtzentrum, dauert nur etwa 11 Minuten. Weitere wichtige Haltestellen wie der Rudolfplatz oder der Friesenplatz sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Linie 12 verkehrt in kurzen Abständen und ermöglicht eine schnelle, komfortable Verbindung ins Zentrum von Köln.

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



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss