

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Provisionsfrei: 2-Zimmer-Wohnung mit Garage - sofort  
bezugsbereit oder lukrativ vermieten**



Objekt-Nr. **OM-322745**

### Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

50969 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung bietet ca. 59 Wohnfläche und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der ein harmonisches Zusammenspiel von Komfort und Gemütlichkeit schafft. Der Wohnbereich, das Schlafzimmer sowie die Küche bieten einen beruhigenden Ausblick ins Grüne und Süd-West Ausrichtung – ein idealer Rückzugsort zum Abschalten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1974. Zu den durchgeführten Sanierungs-Maßnahmen der Wohnung der letzten Jahre zählen unter anderem die Renovierung des Badezimmers (2019), die Verlegung eines neuen Bodenbelags und die Installation einer modernen Einbauküche. Auch die Heizung erst von 2015.

Ausstattungs Highlights:

Die Einbauküche ist mit verschiedenen E-Geräten wie einem Induktionsherd und einer Spülmaschine ausgestattet und passt sich nahtlos ins Wohnambiente ein. Das Badezimmer überzeugt mit hellen Fliesen und einem Waschmaschinenanschluss. Im Flur sorgt ein integrierter Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum, und der gesamte Wohnbereich wurde mit stilvollem Laminatboden ausgestattet.

Loggia mit sonnigem Grünblick:

Die sonnige Süd-West Loggia bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein. Ob Frühstück im Freien oder entspannte Nachmittage – diese Oase in einem gepflegten Wohnhaus am Äußeren Grüngürtel garantiert Ihnen Erholung pur.

Praktische Extras:

Ein privates Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Außerdem gehört eine eigene Garage zur Wohnung, die Ihnen entweder komfortable Parkmöglichkeiten oder eine lukrative Vermietungsmöglichkeit als Anlageobjekt bietet.

Das Beste: Diese attraktive Wohnung ist sofort bezugsbereit und provisionsfrei. Machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause!

## Ausstattung

Die Wohnung ist sofort verfügbar und wird unmöbliert übergeben, sodass Sie Ihre persönlichen Wohnideen frei umsetzen können. Die moderne Einbauküche, inklusive aller Geräte, gehört zum Angebot und ist im Kaufpreis enthalten. Die Garage wird für zusätzlich 20.000 Euro mitverkauft. Ein separater Erwerb der Wohnung ohne Garage ist nicht möglich. Aufgrund der begrenzten Parkplatzmöglichkeiten in der Umgebung bietet sich jedoch die Möglichkeit, die Garage rentabel zu vermieten.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt ca. 215 €, zuzüglich eines Beitrags von 97 € für die Instandhaltungsrücklage. Wirtschaftspläne und weitere Unterlagen werden nach Besichtigung an Sie zur Durchsicht übergeben.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Sämtliche Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen übernehmen. Der Verkauf erfolgt direkt, ohne Einschaltung eines Maklers. Dadurch profitieren Sie von deutlich reduzierten Nebenkosten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Köln-Zollstock und besticht durch ihre ruhige Lage direkt am Grüngürtel sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr. Die Straßenbahnlinie 12 sowie die Buslinien 130, 131 und 133 bieten Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile Kölns.

Die Straßenbahnlinie 12 der KVB sorgt für eine effiziente Verbindung vom Südfriedhof in Zollstock bis ins Herz der Kölner Innenstadt. Innerhalb von etwa 11 Minuten erreichen Sie vom Südfriedhof aus den Barbarossaplatz, einen zentralen Umsteigepunkt. Von dort aus gelangen Sie in wenigen Minuten zu weiteren zentralen Orten wie dem Rudolfplatz oder dem Friesenplatz. Durch die regelmäßigen Fahrzeiten der Linie 12 sind Sie stets flexibel und erreichen Ihr Ziel schnell und komfortabel.

**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 <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Exposéplan, nicht maßstäblich