

Exposé

Maisonette in Köln

**Traumhafte Maisonettewohnung - kernsaniert -
leerstehend - provisionsfrei - Sonnenbalkon - Rheinnähe**



Objekt-Nr. OM-323725

Maisonette

Verkauf: **368.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Amberg

50735 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	101,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ Verkauf von privat +++ keine MaklerInnen nach § 7 UWG +++ leerstehend +++ Hausgeld: 300 € +++

2 (bis 3) Zimmer auf 2 Etagen — schrägenbereinigt ca. 81 m² — mehr als 100 m² reale Bodenfläche — Wohnküche, Tageslichtbad, zweites Badezimmer im Obergeschoss — Abstellkammern, Wasch- und Fahrradkeller sowie individueller Kellerraum

Nach aufwändiger Kernsanierung und umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zum Erstbezug zu verkaufen.

Die im linken zweiten Obergeschoss liegende Wohnung teilt sich in eine Wohn- sowie eine Schlaf- bzw. Arbeitsetage auf. In der unteren Etage befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer (31m²) mit breiter Fensterfront zum Süd-West-Balkon sowie eine geräumige Wohnküche (16m²) mit ausreichend Essplatzmöglichkeit und separater Abstellkammer.

Das großzügige, moderne Tageslichtbad (9m²) verfügt neben einer Badewanne über eine offene Walk-in-Dusche. Der helle Flur (8m²) mit Glastüren weist einen abtrennbaren Garderobenbereich auf.

Die uneinsehbare Sonnen-Loggia (7m²) bietet einen ruhigen, unverbauten Blick ins Grüne sowie auf die idyllische Kirche St. Katharina, malerische Sonnenuntergänge und ausreichend Platz für Balkonmöbel sowie einen praktischen Abstellraum (3m²).

Vom Wohnzimmer aus führt eine moderne Wendeltreppe in die obere Etage. Dort befindet sich das geräumige Schlafzimmer (26m²) mit verdunkelbaren Dachfenstern sowie das zweite Badezimmer (3m²) mit WC, Wachbecken und Dusche.

Es besteht die Möglichkeit, die obere Etage ohne viel Aufwand in zwei ansprechend große Räume (z.B. mit Schiebetüre) zu unterteilen. Auf diese Weise verwandelt sich die Wohnung funktional in eine 3-Zimmer-Immobilie mit abgetrenntem Arbeits- bzw. Kinderzimmer.

Der individuelle Anteil an den weitsichtig angesparten Rücklagen der WEG im fünfstelligen Bereich wird mitverkauft.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen sind mittlerweile abgeschlossen. Die Wohnung ist derzeit unvermietet, ein individueller Besichtigungstermin kann vereinbart werden.

Ausstattung

Die helle Maisonettewohnung ist umfangreich kernsaniert, modernisiert und bereit für den Erstbezug ab Januar 2025.

Modernste Wärmeisolierung, komplett neue Strominstallation inkl. Schalter, Steckdosen und Sicherungskasten; hochwertiges Laminat in edler Eichenholz-Optik mit Trittschalldämmung im weiß tapezierten Wohn- und Schlafbereich, Küche und Flur; neue Fenster in beiden Etagen; neugestaltetes Vollbad mit Badewanne, Walk-in-Dusche, Waschbecken und spülrandloser Toilette.

Außerdem: Loggia mit elektrischer Sonnenmarkise; neue moderne Gas-Etagenheizung; Gegensprechanlage, LAN-Anschluss in beiden Etagen, Veluxfenster mit Innen- und Außenrolläden; abgetrennter Stauraum im Balkon-, Küchen- und Flurbereich; separater Kellerraum (8m²); neben einem abschließbaren Fahrradkeller gibt es Fahrradständer direkt vor der Haustüre; die Waschküche mit Gemeinschaftstrockner bietet Platz für die eigene Waschmaschine, wenn diese nicht in die Wohnung integriert werden soll.

Es erfolgt eine gerätefreundliche Enthärtung des Leitungswassers durch eine hausinterne Entkalkungsanlage auf neuestem Stand (2024); Bewegungsmelder für Licht im Hausflur sowie in den Kellern; ggf. Möglichkeit des Anmietens eines Autostellplatzes direkt vor der Haustüre.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Unaufgeforderte Anfrage von MaklerInnen werden nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 UWG als unzumutbare Belästigung gewertet und sind daher ausgeschlossen.

Es ist ausschließlich eine Kontaktaufnahme von Privatpersonen erwünscht.

Lage

Das gepflegte dreigeschossige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 mit sieben Parteien befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße, parallel zur grünen Rheinpromenade, zentral in Alt-Niehl.

Die fußläufig gut erreichbaren Straßenbahnen 12 und 16 bieten ebenso wie auch der Bus 134 eine direkte, schnelle Verbindung zur Kölner Innenstadt bzw. zum Hauptbahnhof (11 Minuten).

Es besteht ein sehr guter Anschluss an die A57, über das Autobahnkreuz Köln-Nord an die A1, über die nahe gelegene Mülheimer Brücke sowie die Zoobrücke ins rechtsrheinische Köln sowie über die Leverkusener Brücke an die A3.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und Restaurants findet man fußläufig entlang der Sebastianstraße bzw. auf der Niehler Straße. Parkmöglichkeiten sind auf der Straße zu jeder Tageszeit vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Wendeltreppe ins Obergeschoss



großzügige zweite Etage



Schlafzimmer mit kleinem Bad

Exposé - Galerie



modernes Tageslichtbad unten



mit Dusche und Wanne



heller Flur mit Glastüren

Exposé - Galerie



Blick in Küche und Wohnzimmer

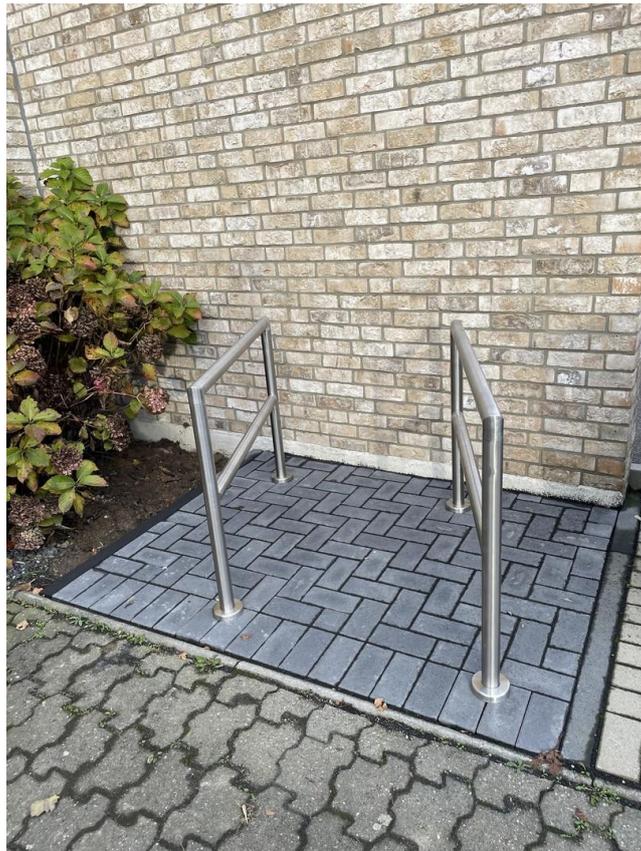


Wohnküche mit Abstellkammer

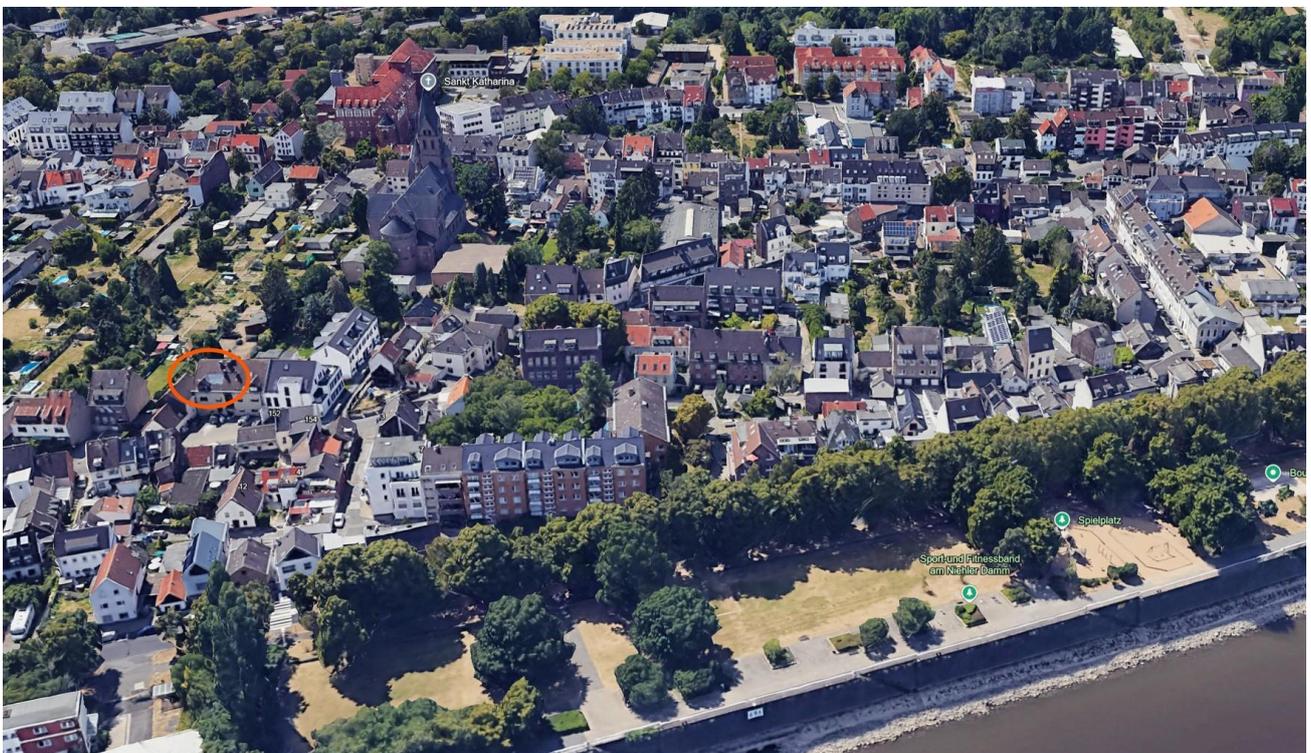


viel Platz für den Küchentisch

Exposé - Galerie

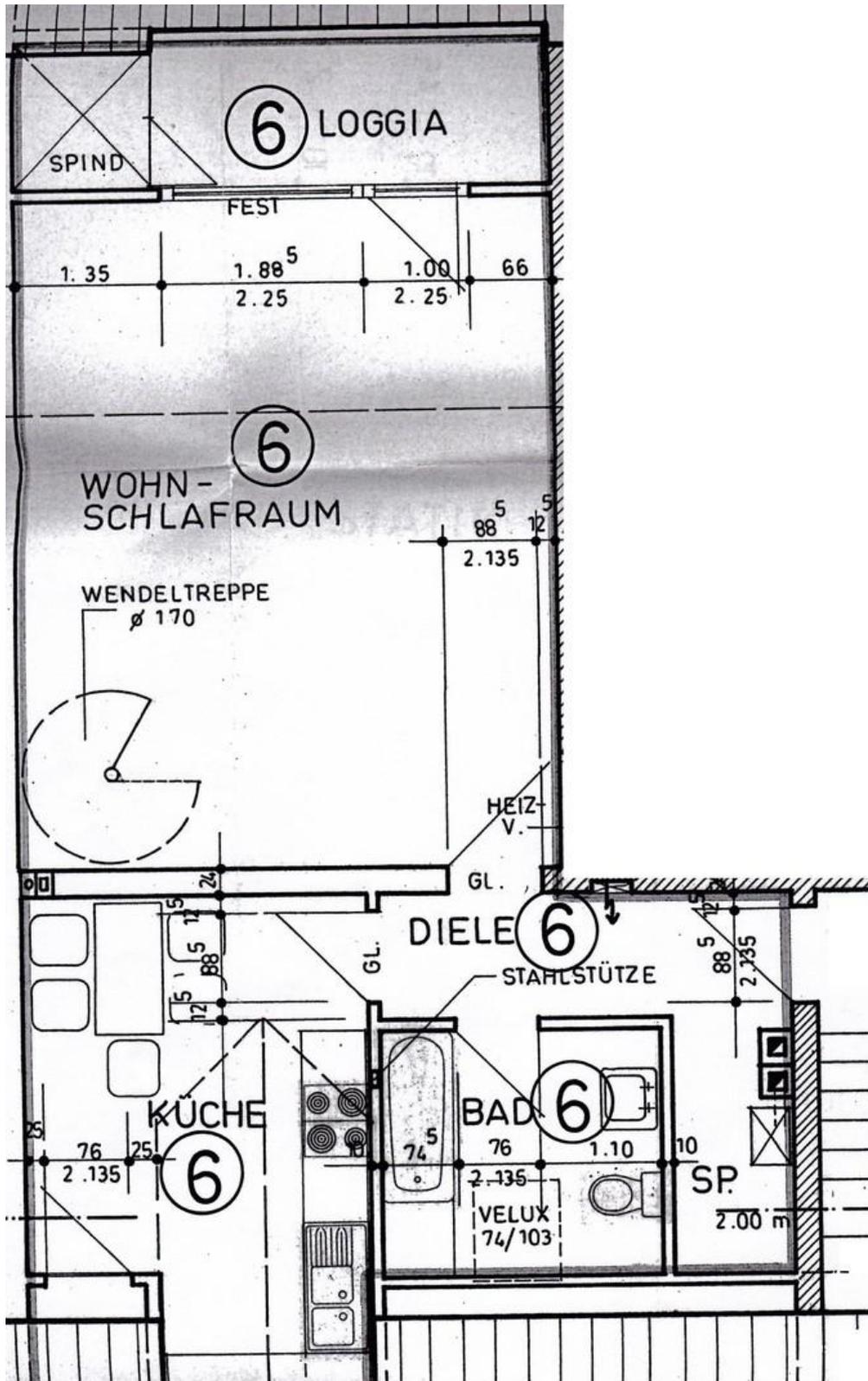


Fahrradständer vor der Türe



ruhige Lage in Rheinnähe

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

