

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Köln

### 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Köln-Wahn - Ideal für Eigennutzer und Investoren



Objekt-Nr. **OM-326418**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Dominic Behr  
Telefon: 0151 15695129

Artellereistraße 86  
51147 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	362 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Köln-Wahn – Ideal für Eigennutzer und Investoren

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentumswohnung in Köln-Wahn, Artilleriestraße 86, mit einer Wohnfläche von **\*\*50 m<sup>2</sup>\*\***. Die Wohnung bietet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren an und überzeugt durch ihre gute Lage und zahlreiche Extras.

Ausstattung:

- 2 Zimmer mit gutem Schnitt und Einbauküche
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche, Fahrradkeller
- PKW-Stellplatz im Freien (Sondernutzungsrecht)
- Professionelle Hausverwaltung inkl. Grünpflege, Winterdienst und Treppenhausreinigung

Details zur Immobilie:

- Baujahr: 1969
- Energieausweis: Energieeffizienzklasse E liegt vor
- Aktuelle Vermietung: Netto-Kaltmiete 540 €, ab 01.04.2026 auf 620 € steigerbar
- Hausgeld: 362 € monatlich (inkl. 46 € Rücklage)

**\*\*Kaufpreis auf Anfrage.\*\***

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Lage:

Die Wohnung befindet sich in Köln-Grenkel, einem beliebten Stadtteil mit ruhiger Wohnlage und guter Anbindung:

- **\*\*Flughafen Köln/Bonn:\*\*** In wenigen Minuten erreichbar
- **\*\*Naturnah:\*\*** Spazierwege und Grünflächen in unmittelbarer Nähe
- **\*\*Infrastruktur:\*\*** Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort mit einer attraktiven Renditemöglichkeit und eignet sich perfekt als Kapitalanlage oder für den Eigenbedarf.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

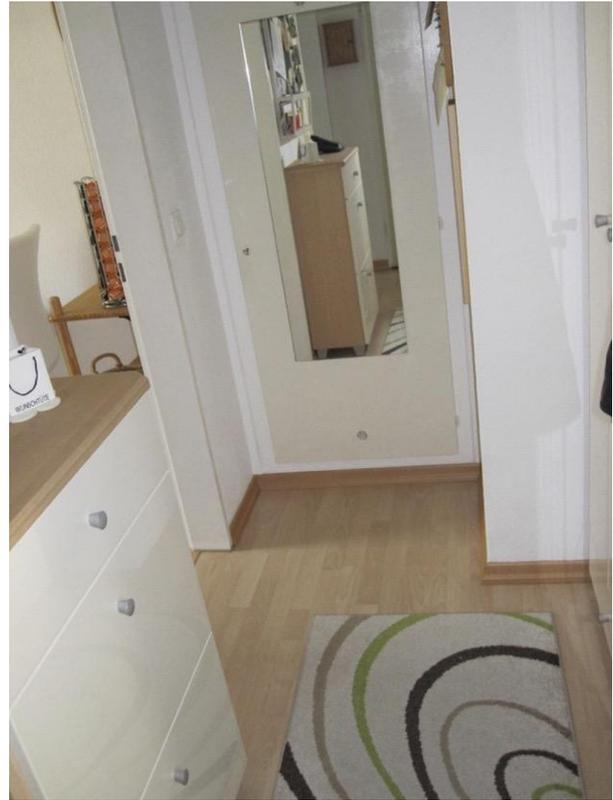


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Außenansicht 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer