

Exposé

Wohnung in Köln

**Sofort einziehen oder vermieten: 2-Zimmer-Wohnung mit
Sonnenloggia und Garage**



Objekt-Nr. OM-327048

Wohnung

Verkauf: **340.000 €**

Kendenicher Straße 83
50969 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² besticht durch ihren clever gestalteten Grundriss, der Komfort und Behaglichkeit perfekt miteinander verbindet. Der Wohnbereich, das Schlafzimmer und die Küche bieten einen entspannten Blick ins Grüne und profitieren von der sonnigen Süd-West-Ausrichtung – ein perfekter Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

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 bezugsfrei und wird unmöbliert übergeben, sodass Sie Ihre individuellen Wohnideen nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit nahezu allen erforderlichen Geräten, ist im Kaufpreis inbegriffen. Die Garage wird für zusätzlich 20.000 Euro angeboten und ist ausschließlich zusammen mit der Wohnung erwerbbar. Angesichts der begrenzten Parkplatzsituation in der Umgebung besteht zudem die Möglichkeit, die Garage gewinnbringend zu vermieten.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beläuft sich auf ca. 215 €, zuzüglich eines Beitrags von 97 € für die Instandhaltungsrücklage. Und 30€ für die Garage. Wirtschaftspläne sowie weitere relevante Unterlagen werden Ihnen nach der Besichtigung zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt, dennoch können wir keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und ohne Makler, sodass Sie von deutlich geringeren Nebenkosten profitieren.

Lage

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil Köln-Zollstock und überzeugt mit ihrer ruhigen Lage direkt am Grüngürtel sowie einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Straßenbahnlinie 12 und die Buslinien 130, 131 und 133 gewährleisten eine schnelle und komfortable 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 ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Loggia



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss