Exposé

Etagenwohnung in Köln

Köln Westhoven - Gemütliche, bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Badezimmern und 2 Balkonen

Objekt-Nr. 6816#JVP3j

Etagenwohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Wieland
Mobil: 0163 8003355

51149 Köln
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1975	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	102,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Hausgeld mtl.	532 €	Etage	Höher als 5. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es empfängt Sie eine großzügige Dreizimmerwohnung, mit viel Raum für Ihr persönliches Wohnvergnügen.

Von dem zentralen Innenflur teilen sich sämtliche Räume. Beide Schlafzimmer bieten mit jeweils ca. 12 m² ausreichend Platz. Das Gästebad ist weiß gefliest und mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet. Im Hauptbad mit Badewanne bieten Oberlichter optimales Tageslicht und neben ebenfalls weißen Sanitärobjekten, verfügt es über Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Das geräumige Wohnzimmer mit Essecke verfügt über ca. 38 m². Es kann nach Bedarf unterteilt und somit ein weiteres Zimmer beispielsweise für ein Homeoffice geschaffen werden. Wer es jedoch gerne offen und noch viel heller halten möchte, kann die Wände zur Küche entfernen und somit einen beeindruckenden, offenen Raum mit Kochinsel und Fenstern zu beiden Seiten gestalten.

Im 6. Obergeschoss des Hauses schauen Sie, über die Dächer von Westhoven hinweg, in Richtung Rhein und Siebengebirge. Auf den zu beiden Längsseiten der Wohnung gelegenen Balkone genießen Sie Ihre Zeit. Im Sommer frühstücken Sie auf dem einen und nach getaner Arbeit ruhen Sie sich in der Abendsonne auf dem anderen Balkon aus.

Das Haus und die Wohnanlage sind sehr gepflegt. Die Dächer wurden erneuert, die Aufzüge technisch aufgerüstet und eine neue Briefkastenanlage installiert. Die Fassaden wurden 2018 bis 2022 aufwendig saniert. Die anteiligen Kosten werden neben Heizung, Warmwasser und Rücklagenbildung bis 2028 monatlich mit dem Hausgeld bezahlt. Das Hausgeld reduziert sich damit in 4 Jahren um 83 EUR, vorbehaltlich der weiteren Kostenentwicklung.

Gerne liefern wir Ihnen über die vollständigen wirtschaftlichen Unterlagen einen Überblick.

Fazit:

+ Platz für 2-3 Personen

+ inkl. Einbauküche

+ eine frische Renovierung und Sie können einziehen

+ Immobilienerwerb zum erschwinglichen Preis

Ausstattung

Die Wohnung

6. Etage mit Weitblick - 3 Zimmer - großes Wohnzimmer mit Essbereich - 2 Balkone - Küche mit Einbauküche - geräumiger Flur - Wannenbad mit WC und Waschmaschinenanschluss - Gäste-WC mit Dusche - Abstellraum - Kellerabteil - Fahrradkeller - Netcologne Multikabelanschluss bis 1000 Mbit/s - zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung - verbrauchsgerechte Abrechnung - ISO-Wärmeschutzverglasung

Die Wohnanlage

Aufzug - Parkhalle - Besucherparkplatz - Trockenraum - Kiosk - Friseur - Gaststätte - Parkanlage - Gemeinschaftsrasenflächen - Spielplätze - städtischer Kindergarten - Hausmeisterdienst

Die technische Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme und die Pflege des Gemeinschaftseigentums werden ganzjährig durch ein professionelles Immobilienmanagement gewährleistet

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bei Interesse richten Sie an uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular des Immobilienportals bzw. unsere Homepage. Wir melden uns dann umgehend bei Ihnen.

Nach der Besichtigung können Sie ein schriftliches Kaufangebot abgeben. Neben der Kaufpreissumme können auch der Finanzierungsnachweis oder Einkommensverhältnisse eine Rolle spielen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Dann nutzen Sie meine Erfahrung zu Ihrem Vorteil!

Ihr Makler für Köln und Umland

Tobias Wieland

Sie erreichen mich telefonisch unter 01638003355 oder per E-Mail an info@wieland-immobilien.de

Lage

Alle guten Dinge sind hier vereint. Das bedeutet, die Vorzüge eines angenehmen Wohnumfeldes mit guter sozialer Struktur und die Ruhe einer Natur nahen Lage, mit guter innerstädtischer Anbindung. In wenigen Fußminuten zur Straßenbahnlinie 7, mit der Sie wochentags im 10min-Takt die Kölner Innenstadt in nur 17 Minuten erreichen, sowie wenige Fahrminuten zum nahen Autobahnanschluss der A4.

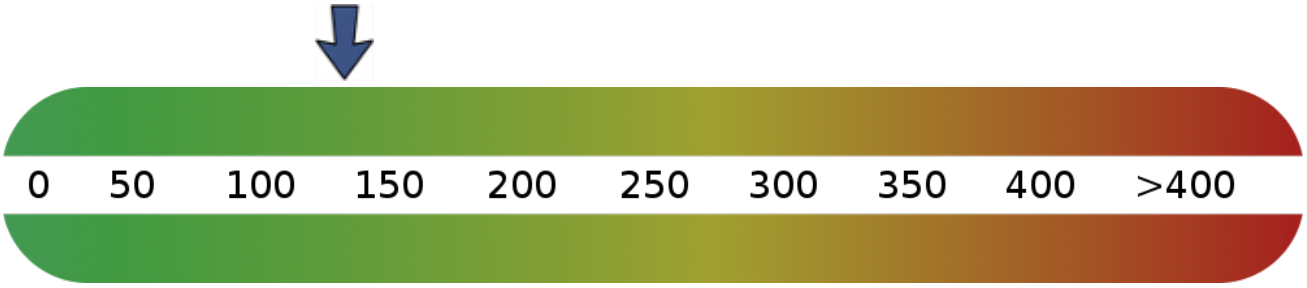
"Wohnpark Westhoven", 300 m zum Rhein mit seinem hohen Freizeitwert und 700 m zum gewachsenen Ortszentrum von Porz-Ensen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheke, Banken und SB-Märkte befinden sich entlang der Gilgaustraße, bis hin zum Marktplatz auf dem der Wochenmarkt stattfindet.

Courtage

2,975 %

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	134,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Wohnzimmer (3)

Exposé - Galerie

Balkon

Flur

Exposé - Galerie

Küche

Küchenbalkon

Exposé - Galerie

Arbeitszimmer

Schlafzimmer

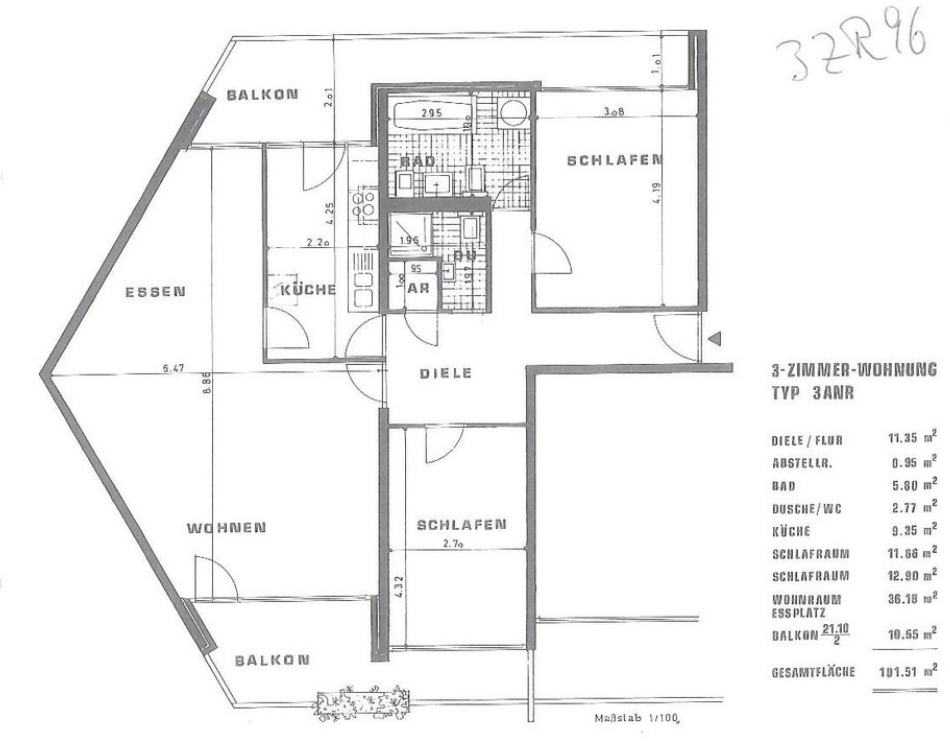
Exposé - Galerie

Wannenbad

Duschbad

Exposé - Grundrisse

Grundrissbeispiel



Grundrisse+Aufmass