



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_420	Datum:	16.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1928
Ort:	50737 Köln / Weidenpesch	Wohnfläche:	55,00 m ²
Nutzfläche:	5,00 m ²	Vermietbare Fläche:	55,00 m ²
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Hausgeld:	232,00 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt
------------------	----------	-------------------	------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2027-02-20
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1928
Wertklasse:	D	Befuerung:	Block
Primärer Energieträger:	BLOCK	Endenergiebedarf:	126.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Alte Wallgasse 31	Ort:	50672 Köln
Telefon:	+49 170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Köln Weidenpesch bietet durch die Helligkeit der Räume und den durchdachten Grundriss einen besonders hohen Wohnkomfort.

Auf ca. 55 Quadratmetern verteilen sich zwei stilvoll gestaltete Zimmer, eine abgeschlossene, moderne Einbauküche mit großzügigen Sitzplatzmöglichkeiten und ein zeitloses Bad. Alle Räume sind über die einladende Diele erreichbar, die genügend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Ausstattung. Neben einem WC und einem Waschtisch findet sich hier eine komfortable Duschwanne.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der vom Schlafzimmer aus erreichbare Balkon. Dieser bietet einen privaten Rückzugsort im Freien mit herrlichem Blick ins Grüne. Ob für einen morgendlichen Kaffee oder zur abendlichen Entspannung, der Balkon erweitert den Wohnraum um eine kleine Oase der Ruhe.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gibt es einen gemeinschaftlich nutzbaren Raum zum Abstellen von Fahrrädern.

Die Außenwände sind von innen durch eine spezielle Tapete gedämmt, die für ein angenehmes Raumklima, einen zusätzlichen Wohnkomfort und niedrige Heizkosten sorgt. Durch die Beheizung über ein effizientes Blockheizkraftwerk ist eine sehr umweltfreundliche und kosteneffiziente Wärmeversorgung sichergestellt.

Aktuell ist die Wohnung vermietet (Kaltmiete: 550,00€/Monat). Mit diesem Angebot erwerben Sie eine gut gepflegte und modern ausgestattete Wohnung, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant ist.

Lage:

Die Eigentumswohnung zeichnet sich durch ihre ausgezeichnete Lage in unmittelbarer Nähe des Weidenpescher Parks mit zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten und der Kölner Galopprennbahn aus. Zahlreiche Restaurants und Cafés laden zu kulinarischen Genüssen ein. Der tägliche Bedarf ist durch Supermärkte, Drogerien und einem Wochenmarkt gedeckt. Die medizinische Versorgung mit mehreren Hausärzten, Apotheken und dem nahegelegenen St. Vinzenz-Hospital ist hervorragend.

Die Autobahnen A57 und A1 sind schnell erreichbar. Die Straßenbahnlinien 12 und 15 sowie mehrere Buslinien verbinden Weidenpesch komfortabel mit der Kölner Innenstadt und anderen Stadtteilen. Diese Kombination aus Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit einer guten Verkehrsinfrastruktur macht die Lage besonders attraktiv für Singles, Paare oder Studenten.

Ausstattung:

- Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss
- 2 helle und freundliche Räume

- Ca. 55 Quadratmeter Wohnfläche
- Einladende Diele mit Platz für Garderobe und Stauraum in einer Nische
- Abgeschlossene Küche mit Platz für einen großen Esstisch
- Badezimmer mit Waschtisch, Duschwanne und WC
- Balkon
- Zentrale und ruhige Lage in unmittelbarer Nähe der Galopprennbahn
- Schöner Blick in die Natur aufgrund der großzügigen Grünflächen
- Dämmung durch spezielle Tapete an den Innenseiten der Außenwände
- Beheizung durch effizientes Blockheizkraftwerk
- Eigenes, geräumiges Kellerabteil
- Gemeinschaftlich nutzbarer Abstellraum für Fahrräder
- Gepflegter Zustand

Renovierungen:

- 2011: Sanierung der Böden (Küche, Flur - Fliesen in anthrazit, Schlaf- und Wohnzimmer - Buchenparkett); Anstrich und Tapezierarbeiten, Anstrich Geländer des Balkons; Installation der Einbauküche mit Dunstabzugshaube, E-Herd, Geschirrspülmaschine (erneuert 12/2022), zusätzliche Steckdose mit unabhängiger Sicherung durch Fachfirma
- 2013: Erneuerung des Bodenansichts des Balkons
- 2014: Austausch Durchlauferhitzer
- 2015: Erneuerung der Abwasserleitungen im Keller
- 2016/2023: Austausch von Waschtisch und Badarmaturen
- 2023: neue Rauchmelder mit 10-Jahresbatterie, Anstrich und Tapezierung

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

Bilder

Flur



Großzügige Küche



Großzügige Küche



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Grundriss



Rückansicht



Rückansicht



Frontansicht



Frontansicht

