



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Eigentumswohnung mit zwei Balkonen und Tiefgaragenstellplatz



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_390	<b>Datum:</b>	10.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Ort:</b>	50858 Köln	<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	5,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	325.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	440,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-03-16
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1975
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	151.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Eigentumswohnung, die sich mit großzügigen ca. 111 Quadratmetern und drei lichtdurchfluteten Zimmern in Köln Weiden präsentiert. Diese Immobilie bietet Ihnen aufgrund der Größe und Ihrer Aufteilung vielfältige Möglichkeiten. Sie ist für Jung und Alt, für Familien als auch für Paare oder Singles mit dem Wunsch nach einem Homeoffice oder einem Gäste- oder Ankleidezimmer geeignet.

Am Eingangsbereich befinden sich die Garderobe und das Gäste-WC mit Blick in den großzügigen Wohnbereich. Dieser besticht nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch die Südausrichtung, die für annähernd ganztägiges Sonnenlicht sorgt. Angrenzend an den Wohnbereich befinden sich zwei Balkone, einer nach Süden und der andere nach Norden ausgerichtet.

Die offene Gestaltung führt Sie vom Wohnbereich über den Essbereich in die Küche. Im hinteren Teil der Wohnung finden Sie das großzügige Badezimmer, zwei Schlafzimmer und einen praktischen Abstellraum als zusätzliche Staufläche.

Die Wohnung ist barrierefrei über einen Aufzug erreichbar und bietet somit höchsten Wohnkomfort für alle Generationen. Das moderne Badezimmer ist nicht nur großzügig gestaltet, sondern auch mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein praktisch gelegener Tiefgaragenplatz. Bei Bedarf gibt es Wasch- und Trockenräume sowie mehrere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern.

## Lage:

---

Die gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Weiden. Der Bereich gehörte früher zu Junkersdorf und grenzt direkt an Lövenich. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Grünanlagen und einer angenehmen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Für Naturfreunde bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Haltestelle der Busverbindungen 141 und 172 ist ca. 300m entfernt. Über die Aachener Straße gelangen Sie mit dem Auto oder der Bahnlinie 1 in die Innenstadt oder über das Westkreuz und die Autobahnen A1 und A4 in alle Richtungen.

## Ausstattung:

---

Wohnfläche ca. 111qm,

Drei Zimmer,  
Offener Wohn- und Essbereich,  
Einbauküche mit Sitzplatzmöglichkeit,  
Zwei Balkone,  
Parkett im Wohn- und Essbereich, Fliesen im Bad/Gäste-WC,  
Klingel/Gegensprechanlage,  
separater Lagerraum im Erdgeschoss,  
Fahrstuhl,  
Wasch- und Trockenraum,  
Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,  
Ölzentralheizung,  
Tiefgaragenplatz.

## 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 dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

## Bilder

---

Außenansicht

