



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# **KENSINGTON Exklusiv - Sonnige Wohnung mit zwei Balkonen im Herzen von Sülz, Erbpacht**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_411	<b>Datum:</b>	05.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Ort:</b>	50937 Köln / Sülz	<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	5,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	345.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	320,00 €
<b>Provision:</b>	3,57%		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2019-05-28
<b>Jahrgang:</b>	2008	<b>Baujahr Heizung:</b>	2011
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	73.00 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:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sülz. Diese liebevoll gestaltete Eigentumswohnung im dritten Obergeschoss einer Wohnanlage besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer. Mit zwei Balkonen, die sowohl die Morgen- als auch die Nachmittags- und Abendsonne bieten, können Sie zu jeder Tageszeit die Sonnenseite des Lebens genießen. Der nach Westen ausgerichtete Balkon bietet zudem freie Sicht auf die architektonisch schöne Innenhofbebauung.

Vom Flur gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von der Helligkeit und guten Raumaufteilung begeistert sein. Das Herzstück ist das Wohnzimmer mit einer offenen und voll ausgestatteten Küche, die im Kaufpreis enthalten ist. Der Blick auf die große Fensterfront mit Zugangstür zum Ost-Balkon fällt direkt in die Baumkronen und das mitten in der Stadt! Auf dem Balkon können Sie bei einem Kaffee die ersten Sonnenstrahlen des Tages genießen, während Sie das Treiben auf der Luxemburger Straße beobachten.

Von dem Wohnzimmer betreten Sie das dritte Zimmer, das einen seitlichen Zugang zum Balkon ermöglicht. Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste oder Kinderzimmer.

Auf der gegenüberliegenden, nach Westen ausgerichteten Seite der Wohnung befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit Balkon zum ruhigen Innenhof. Dieser Balkon bietet Ihnen einen Rückzugsort für entspannte Nachmittage und gemütliche Abende im Freien.

Das große, weiß geflieste Badezimmer ist nicht nur zeitlos, sondern bietet auch genügend Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Auch diese sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der große Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart. Der große Aufzug erleichtert Ihnen den unbeschweren Zugang zur Wohnung. Ein geräumiger Kellerraum bietet ausreichend Stauraum und rundet das Gesamtpaket dieser Wohnung ab. Beachten Sie bitte, dass sich die Wohnung auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von 171 Jahren befindet. Die monatliche Erbpacht beträgt 290€.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit.

## Lage:

---

Tauchen Sie ein in das lebendige Leben von Köln-Sülz, einem der angesagtesten und beliebtesten Veedel der Rheinmetropole. Die Wohnung ist umgeben von einer Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, trendigen Restaurants und einladenden Bars. Hier können Sie das städtische Leben in vollen Zügen genießen und kehren in Ihre ruhige Oase zurück.

Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die Straßenbahnlinien 18 und 19 und Buslinien

131 und 185 erreichen Sie die Kölner Innenstadt und andere Stadtteile schnell und bequem. Die Bahnhaltestelle befindet sich fast vor der Tür. Die Autobahnauffahrt der A4 ist in ca. 2 Kilometer erreichbar. Studierende und Berufstätige werden die Nähe zu den Universitäten und dem Uniklinikum schätzen. Für Naturliebhaber bieten der nahegelegene Beethovenpark und der Grüngürtel zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung.

Sülz ist bekannt für seine freundliche und weltoffene Nachbarschaft. Hier fühlen sich Familien, Singles und Paare gleichermaßen wohl. Die Mischung aus urbanem Flair und grünen Rückzugsorten macht dieses Viertel so einzigartig und attraktiv. Genießen Sie die perfekte Balance zwischen aufregendem Stadtleben und entspannender Ruhe – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Ausstattung:

---

- 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 3 Zimmer,
- Voll ausgestattete Küche, im Kaufpreis enthalten,
- Großes Badezimmer mit Duschwanne,
- Waschmaschine und Trockner im Kaufpreis enthalten,
- Zwei Balkone,
- 3. Obergeschoss,
- Aufzug,
- Kellerraum,
- Großer Tiefgaragenstellplatz,
- Erbpacht: Monatlich 290€, Restlaufzeit 171 Jahre,
- Gepflegt unvermietet und sofort bezugsfertig

## 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

Offener Wohnbereich



Eingangsbereich



Offener Wohnbereich



Küche



Balkon



Drittes Zimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Stellplatz



Frontansicht



Rückansicht



Grundriss

