



Wohnung in Köln kaufen
**Kapitalanlage: vermietete 2
 Zimmer Eigentumswohnung mit
 Balkon**

 Wohnfläche **47 m²**
 Zimmer **2**
 Kaufpreis **209.000 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	209.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Mieteinnahmen	7.200,00
Hausgeld	240,00

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Bauweise	Massiv

Flächen

Wohnfläche	47 m ²
Anzahl Zimmer	2.0
Anzahl Balkone	1

Anzahl Schlafzimmer	1
---------------------	---

Anzahl Badezimmer	1
-------------------	---

Zustand

Baujahr	1970
---------	------

Zustand	Modernisiert
---------	--------------

Sonstiges

Objektnummer	132126NW
--------------	----------

Objekt-ID	FIO-10517151440
-----------	-----------------

Anbieter-ID	162500
-------------	--------

Objekttyp	Wohnung (Etagenwohnung)
-----------	-------------------------

Objektbeschreibung

Die hier angebotene 2 Zimmer Wohnung mit Balkon lässt keine Wünsche offen.

Diese sehr gepflegte 2-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und besticht besonders durch den ansprechenden Grundriss und die hervorragende Lage.

Durch das geschmackvolle Treppenhaus erreichen Sie über eine Treppe diese optimal aufgeteilte und gemütliche Wohnung. Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt: in einen geräumigen Flur, ein großes Schlafzimmer für erholsame Nächte, eine Küche zum zubereiten Ihrer Speisen, ein modernes Tageslicht Bad mit Dusche und in das Herzstück der Wohnung; ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu dem Balkon in Süd-West Ausrichtung. Hier kann man morgens gemütlich in der Sonne frühstücken und den Tag entspannt beginnen.

Siehe Grundriss

Auf Wunsch stellen wir Ihnen den Mietvertrag (namentlich geschwärzt) zur Prüfung einer möglichen Kündigung wegen Eigenbedarf zur Verfügung. Die Wohnung ist seit November 2019 unbefristet von einer Einzelperson angemietet.

Die Kaltmiete beträgt derzeit 600,00 €/Monat zzgl. Nebenkosten.

Hinweis: der Eigentümer hat die Kaltmiete zum 1. September 2024 auf 600,00 €/ Monat zzgl. Nebenkosten dem derzeitigen Mietniveau angepasst.

Hinweis: der Mieter hat sein Persönlichkeitsrecht auf Veröffentlichung von Bildern (Innenansicht) wahrgenommen.

Beschreibung Ausstattung

- + Gas - Zentralheizung
- + Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Endenergieverbrauch: 27 kWh/(m²a)
- + letzte Modernisierung in 2021
- + Bad Sanierung in 2021
- + Bodenbeläge: geschmackvolle Fliesen und Laminat
- + Fenster: Kunststoff - 2 fach Isolierverglast
- + modernes Tageslichtbad mit Dusche
- + Balkon in Süd - West Ausrichtung
- + eigener Kellerraum
- + gemeinschaftliche Waschküche

sonstige Angaben

„Wieviel Immobilie kann ich mir leisten?“

Damit der Kauf Ihrer Wunschimmobilie nicht an der Finanzierung scheitert, nutzen Sie gerne – auch schon VOR der Besichtigung – die unabhängige Finanzierungsberatung meines Kollegen Herr Wolf Ansorge, Bezirksleiter der LBS. Er kennt die Bankenlandschaft seit über 30 Jahren wie seine Westentasche und ist bestens mit den internen Richtlinien, Prüfprozessen und Zinskonditionen der hiesigen Banken vertraut. Von ihm erhalten Sie kurzfristig eine verbindliche Finanzierungsrechnung und auf Wunsch innerhalb kurzer Zeit eine aussagefähige Bonitätsbescheinigung oder eine wertige Finanzierungszusage unter banküblichen Vorbehalten. Selbstverständlich kostenfrei und ohne jedwede Verpflichtung für Sie.

Sie erreichen Herr Wolf Ansorge telefonisch unter 0221 / 94 999 40 und per Mail unter: wolf.ansorge@beratung.lbs-nw.de

Gerne stellen wir den Kontakt auch für Sie her.

Weil ein persönlicher Eindruck vor Ort, unabhängig von Ihrer endgültigen Entscheidung, mehr Informationen bringen wird, als wir auf diesen Exposé-Seiten niederschreiben können, freuen wir uns, Sie zu einer unverbindlichen Innenbesichtigung begrüßen zu dürfen.

Besichtigungen sind nur mit uns möglich, da wir dem Eigentümer eine korrekte und unserem Namen entsprechende vertrauensvolle Verkaufsabwicklung zugesichert haben.

Alle Angaben und Berechnungen dieser Unterlagen beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und bitten Sie ihre vollständige Kontaktadresse inkl. Anschrift, E-Mail Adresse und Telefon Nummer anzugeben.

Vielen Dank

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel.: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Aussicht vom Balkon (1)



Aussicht vom Balkon (2)



Aussicht vom Balkon (3)



Aussicht vom Balkon (4)



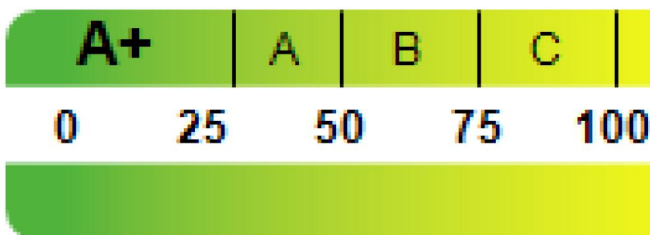
Straßenansicht

2. Obergeschoss




Grundriss 2. OG

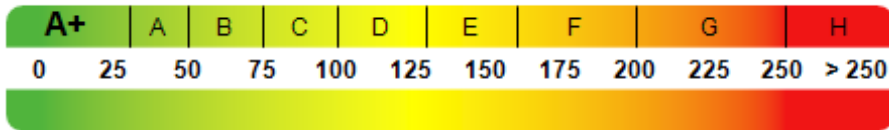
Endenergiebedarf
27,0 kWh/(m²a)



Kennwert Energieausweis

Energiepass


Endenergiebedarf dieses Gebäudes
27,0 kWh/(m²a)



Gültig bis	17.02.2032
Endenergiebedarf	27,00
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	A+
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Ausstellungsdatum	16.02.2022
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Ehrenfeld - In der Nähe zur Kölner Innenstadt. Die Immobilie selbst liegt in einer der gefragtesten Lage von Ehrenfeld.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auf der Venloer und Subbelrather Straße, die fußläufig zu erreichen ist. Ärzte, Banken und zahlreiche Restaurants etc. befinden sich im nahen Umfeld. Es besteht eine optimale Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Stadtbahnlinien 3, 4, 5 und 13 verbinden Ehrenfeld mit dem Stadtzentrum sowie mit den umliegenden Stadtteilen. Autobahnanbindungen in alle Richtungen sind in kurzer Fahrstrecke erreichbar. Ehrenfeld ist schon seit längerem ein Stadtteil mit Wertsteigerungspotential, ein typisch "Kölsches Viertel".

Ihr Ansprechpartner

Fateh Ahmad

Immobilienberater

Telefon: 0176 72625083