



Gut geschnittene 3-Zimmerwohnung mit gemütlichem Ambiente

Köln - Neuhrenfeld

Wohnfläche

ca. 90 qm

Kaufpreis

verkauft

Immobilien Gisela Maasjost, Deutz-Mülheimer-Straße 197A, 51063 Köln
mobil: (49) 0173-26 56 444 Fax 0221-790761004
e.mail: immobilien@gisela-maasjost.de www.immobilien-Maasjost.de

Objektnummer 834



Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, KT195/2011

Eckdaten:

Lage	Overbeckstraße 65 50823 Köln Neuhrenfeld	Baujahr	1930
Zimmerzahl	3 Zimmer	Heizung	Gastherme
Etage	Hochparterre	Lieferung	nach Vereinbarung
Kaufpreis	verkauft	Hausgeld	€ 168,--

Lage

Ehrenfeld gehört heute zu den bevorzugten Wohnlagen in der Domstadt. Fußläufig können Sie auf der Landmannstraße bequem Ihre täglichen Einkäufe erledigen, hier finden Sie interessante Boutiquen und Geschäfte sowie viele Bistros, Restaurants und Kneipen die das Angebot abrunden. Ihr tägliches Fitness-Programm können Sie im nahe gelegenen Blücherpark absolvieren. In unmittelbarer Nähe der Wohnung liegt die Straßenbahn Linie 5, mit der Sie die Innenstadt in 10 Minuten erreichen. Die Auffahrt auf die A57 liegt an der Inneren Kanalstraße oder am Parkgürtel. Alles in allem bietet diese Wohngegend eine hervorragende Infrastruktur. Das Zusammenspiel einer ruhigen Wohnung, Naherholungsmöglichkeiten und unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten ist in Köln sehr begehrt.

Courtage:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserm Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit mir erfolgen. Der Maklervertrag mit mir kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von mir nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie mir dies bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3,57 % auf den Gesamtkaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an mich zu zahlen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Satzungsänderung.

Immobilien Gisela Maasjost, Deutz-Mülheimer-Straße 197A, 51063 Köln
mobil: (49) 0173-26 56 444 Fax 0221-790761004
e.mail: immobilien@gisela-maasjost.de www.immobiliengisela-maasjost.de



Objektbeschreibung:

Die hier offerierte Eigentumswohnung mit 3 Zimmern befindet sich im Hochparterre eines typischen Hauses der 30er Jahre. Sie liegt in dem begehrten Stadtteil Neuehrenfeld in einer ruhigen Anliegerstraße. Die Hausfassade ist zeitlos schlicht gestaltet. Das gesamte Haus wurde in den 80er Jahren komplett saniert, einschließlich neuer Dacheindeckung. Durch den gepflegten Eingang und das Treppenhaus gelangen Sie in Ihre neue Wohlfühladresse. Sie betreten die Wohnung durch den Flur und die Diele, von der alle Räume abgehen. Die hohen Decken sind in einigen Räumen abgehängt und werden teilweise als Speicherraum genutzt. Aber hohe Decken vermitteln auch ein sehr angenehmes Raumgefühl. Der Grundriss ist praktisch und intelligent aufgeteilt. Rechter Hand liegt das Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, nutzbar entsprechend Ihrer Bedürfnisse. Daneben befindet sich das Schlafzimmer und anschließend das Wohnzimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt die große Wohnküche zum Innenhof hinaus. Die Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen großen Essplatz. Das Badezimmer mit Wanne ist ebenso mit einem Fenster ausgestattet, wie auch Diele und Flur. Die Böden in allen Räumen sind bis auf das dritte Zimmer gefliest. Ein Kellerraum und Gemeinschaftstrockenräume komplettieren das Angebot. Der Innenhof ist für alle Bewohner in der Sommerzeit eine beliebte Oase zum ausruhen und genießen.

Insgesamt eignet sich diese Wohnung ideal für eine Familie mit Kind oder ein Paar mit Arbeits- oder Gästezimmer, denen eine zentrumsnahe und dennoch ruhige Wohnlage wichtig ist.

Küche mit Essplatz



Diele



Flur



Kinder- oder Arbeitszimmer



Badezimmer

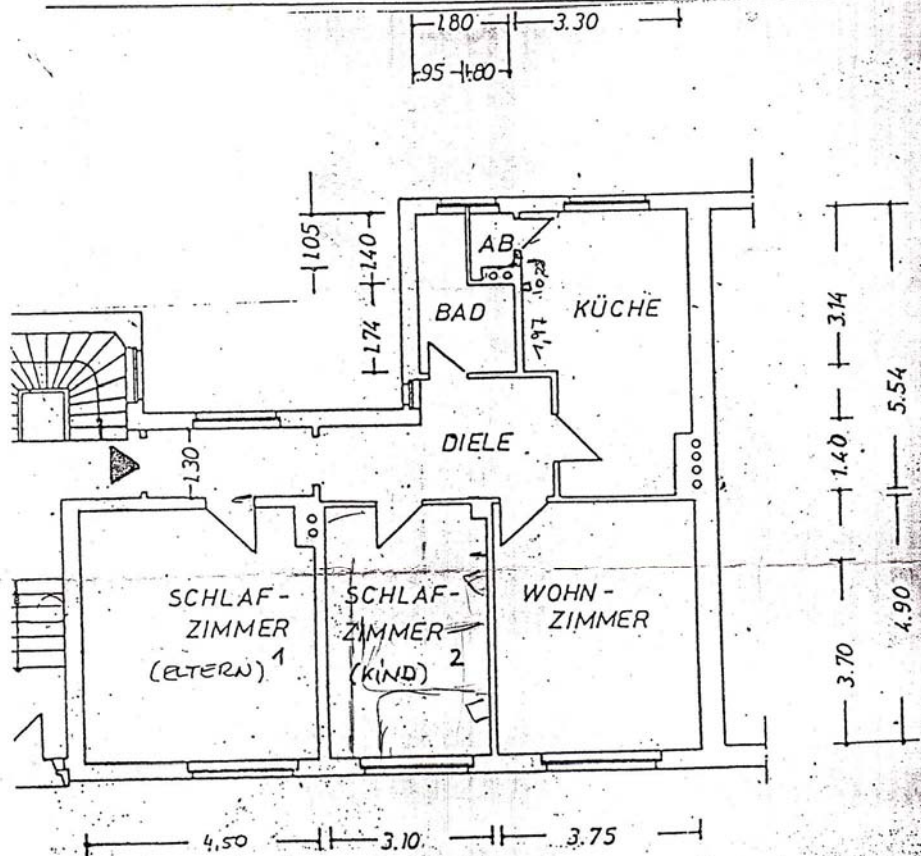


Hauseingang und Treppenhaus



Grundriss

3-ZIMMER - EIGENTUMSWOHNUNG IN 5000 KÖLN 30
(NEU-EHRENFELD), OVERBECKSTR. 65, OBJ. NR. 25. 254



WOHNFLÄCHENAUFSTELLUNG (unverbindliche ca-Angaben)

WOHNZIMMER	18,4 m ²	} 33,6 m ² diese Räume können zusammengelegt werden
SCHLAFZIMMER 2 (KIND)	15,2 m ²	
SCHLAFZIMMER 1 (ELTERN)	21,7 m ²	
KÜCHE	16,0 m ²	
DIELE	12,9 m ²	
BAD/WC	4,5 m ²	
ABSTELLRAUM	1,2 m ²	
GESAMT.	89,9 m²	