



Große Maisonette in Ehrenfeld mit Balkon und Stellplatz

Köln – Ehrenfeld

Wohnfläche ca. 108 qm

Kaufpreis Wohnung € verkauft

Kaufpreis Tiefgaragenplatz € verkauft

Objektnummer 858



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

Eckdaten:

Lage	Marienstraße 28 50825 Köln Ehrenfeld	Heizung	eigenes Kraftwerk in der Wohnanlage
Zimmer	3 bzw. 4 möglich	Etage	3. Und 4. Etage
Baujahr	2002	Energieausweis	81
Miete	€ 990,-- + 50,-- €	Hausgeld	€ 267,--

Lage:

Ehrenfeld gehört heute zu den angesagten und bevorzugten Wohnlagen in der Domstadt. Fußläufig können Sie auf der Venloer Straße bequem Ihre täglichen Einkäufe erledigen, hier finden Sie ebenfalls tolle Boutiquen, Geschäfte sowie schöne Bistros, Restaurants und Kneipen, die das Angebot abrunden. Die nahe gelegene U-Bahn ist in 3 Minuten erreichbar und bringt Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt. Verkehrstechnisch bietet Ihr neues Zuhause ebenfalls eine ideale Anbindung, da die Auffahrt auf die A57 schnell erreichbar ist. Alles in allem bietet Ihnen diese Wohngegend eine hervorragende Infrastruktur. Das Zusammenspiel einer ruhigen Wohnung, Naherholungsmöglichkeiten und unmittelbarer Nähe zu zahlreichen 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-Exposes 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 Steuersatzänderung.

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.immobiliien-Maasjost.de





Objektbeschreibung:

Die lichtdurchflutete Maisonettewohnung erstreckt sich über die beiden oberen Etagen des weitgehend von Eigentümern bewohnten Hauses. Die Außenfassade ist verkleinert und im Stile der letzten Jahre gestaltet. Der Flur ist ein schönes Entree für Ihr Zuhause, er ist sehr gepflegt und mit Marmor sowie Fliesen ausgestattet.

Der großzügige und offen gestaltete Grundriss und die exklusive Innenausstattung der Wohnung begeistern den Eigentümer sowie Gäste gleichermaßen. Es wurden durchgehend hochwertige Materialien verwendet, bei dieser Wohnung wurde großen Wert auf einen einheitlichen Stil gelegt. Ein helles Laminat und ein großer Balkon sorgen für eine einladende Atmosphäre und prägen den besonderen Charakter dieser Wohnung.

Durch den Eingangsbereich, der in der unteren Ebene der Wohnung gelegen ist, gelangen Sie linker Hand in das Herzstück der Wohnung. Der große Wohnbereich mit angrenzendem Balkon, von hier aus können Sie Ihren Blick weit über die Dächer richten. Die Umgebung Ihres neuen Zuhauses strahlt eine angenehme Ruhe aus. Große bodentiefe Fenster lassen die Wohnung hell und freundlich erscheinen. Auf der anderen Seite des Eingangsbereiches liegt die Küche, die zum Essbereich hin offen ist. Auf der unteren Wohnebene befindet sich zusätzlich das hell und freundlich gestaltete Tageslichtbad mit Badewanne.

Eine helle Holzterappe führt Sie in die obere Etage. Hier gibt es zwei große Räume und die Dachschräge geht fast bis in die Spitze. In die Schrägen sind hier große Fenster eingebaut, die viel Helligkeit geben. Die Dachschräge sorgt für eine sehr heimelige und gemütliche Atmosphäre. Im Flur bietet ein begehrbarer Kleiderschrank ausreichend Stauraum. Auch auf dieser Ebene gibt es ein Badezimmer mit Badewanne. Beide Badezimmer sind in zeitlosem weiß gehalten, die Fliesen weisen eine leichte Marmorierung auf. Die Wände in Wohn- und Schlafräumen haben ein Malerflies, sind geputzt und weiß gestrichen.

Derzeit ist die Wohnung in eine 3 Zimmerwohnung aufgeteilt. Geplant war sie als 4 Zimmerwohnung, ein Rückbau ist jederzeit möglich (siehe Grundrisse).

In der Tiefgarage gibt es einen Stellplatz für Ihr Auto. Ein separater Kellerraum und eine Waschküche im Keller, mit einem Waschmaschinenplatz für jede Wohnung, ergänzen das Angebot.

Diese bis ins Detail mit viel Liebe gestaltete Maisonette in guter, zentraler Lage von Ehrenfeld vereint städtisches Wohnen und eine außergewöhnlich gute Ausstattung. Sie eignet sich ideal für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie.

Sonstiges

Die Wohnung ist seit dem 1. 12. 2011 für eine Kaltmiete von 990,--- € für die Wohnung und 50,-- € für den Stellplatz vermietet – Kapitalanleger sind willkommen. Bei der Vermietung hat der Eigentümer auf den bevorstehenden Verkauf in diesem Jahr hingewiesen. Die Mieter lassen aus Rücksicht auf ihre Privatsphäre keine Bilder der Wohnung zu.



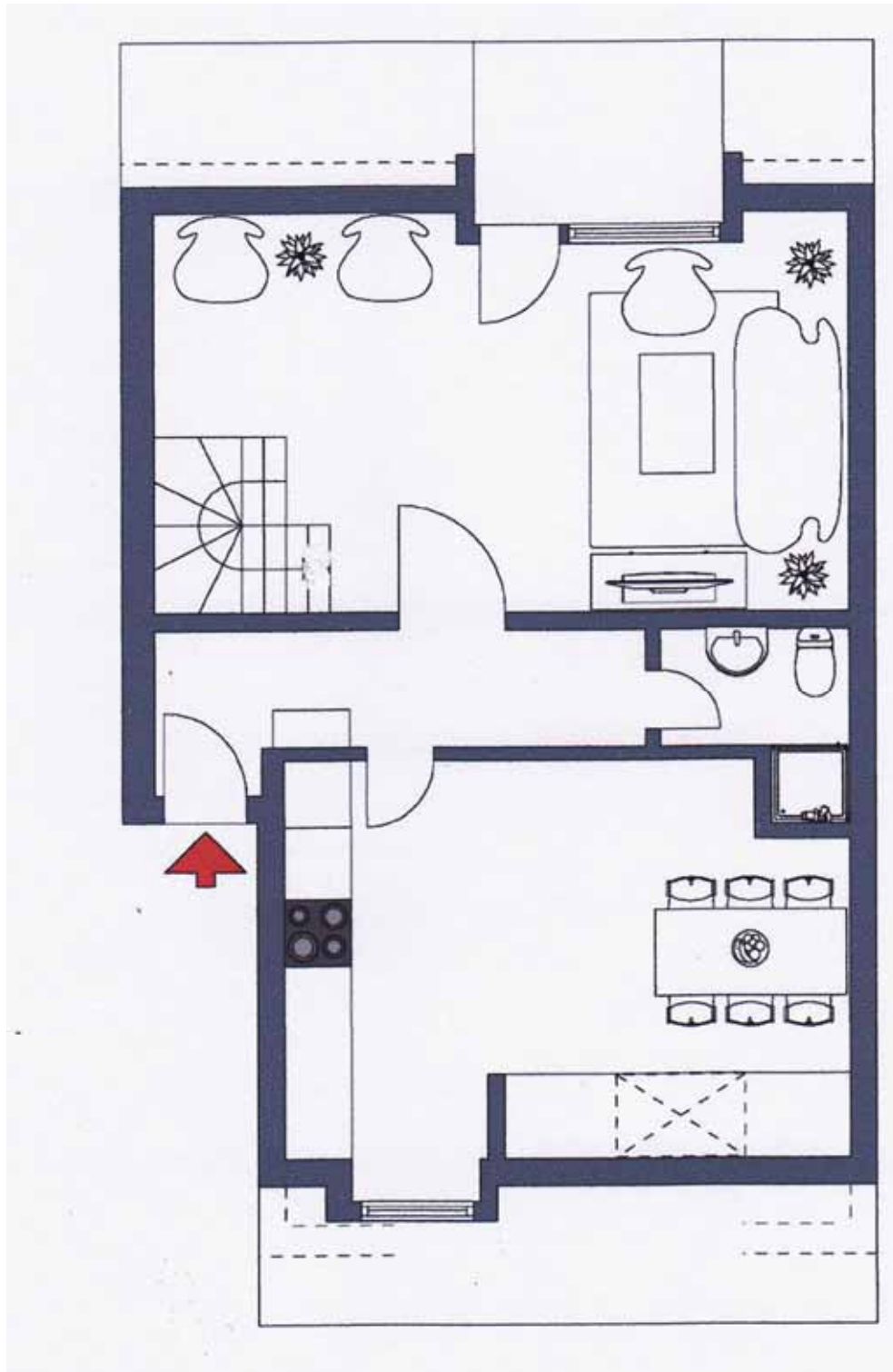
Vorderfront



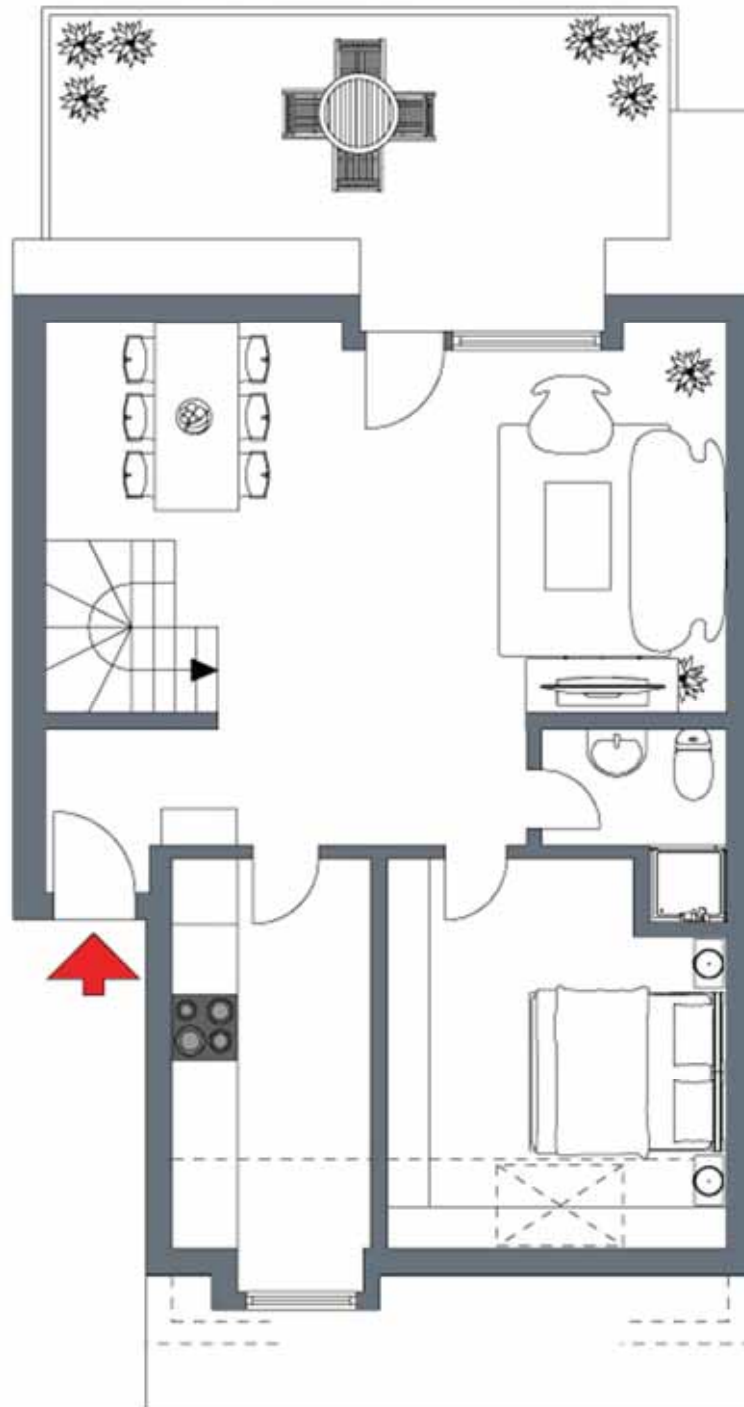
Hausflur



Grundriss – untere Ebene – geschlossenes Wohnzimmer – Küche mit Eßzimmer
- Badezimmer (aktueller Stand)



Untere Ebene offenes Wohnzimmer – Schlafzimmer – Küche - Badezimmer
(so wurde die Wohnung geplant, Rückbau möglich)



Obere Ebene mit zwei Schlafzimmern und Badezimmer

