



Frisch und frei - Aufwendig sanierte Wohnung in sehr gut erhaltenem Haus

Köln – Sülz/Klettenberg

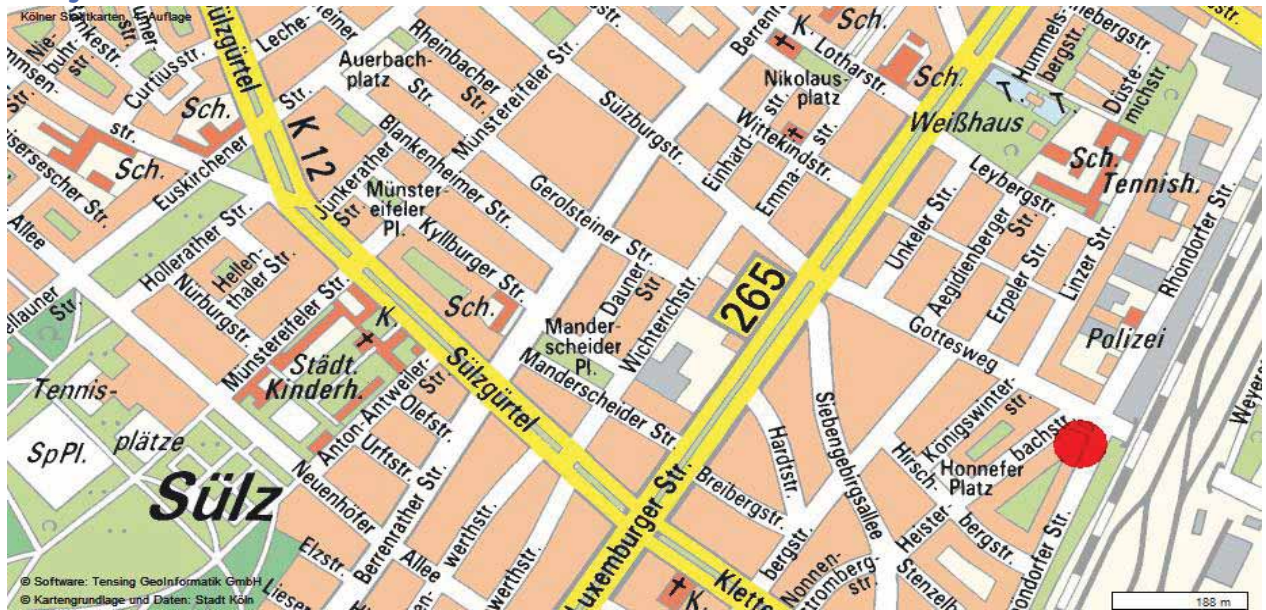
Wohnfläche

ca. 73,5 qm

Kaufpreis

verkauft

Objektnummer 881



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

Eckdaten:

Lage	Röhndorfer Straße 18 50939 Köln	Baujahr	1900/1958
Zimmerzahl	3 Zimmer	Heizung	Zentralheizung
Lieferung	sofort	Etage	1. OG
Kaufpreis	verkauft	umlagefähige Nebenkosten	€130,-
		Hausgeld	€ 254,- (inkl. € 133 Rücklagen)

Lage:

Im nahen Umfeld der Wohnung sind viele interessante wie gute Restaurants, Cafes und Bistros gelegen. Ihre täglichen Einkäufe können Sie fußläufig auf der Röhndorfer Straße erledigen, dort sind alle großen Märkte vertreten. Aber auch auf der Sülzburgerstraße oder dem Gottesweg gibt es eine Vielzahl guter Geschäfte. Ein Markt wird zwei Mal in der Woche auf dem Klettenberggürtel abgehalten und garantiert frische Lebensmittel aus der Region. Joggen und Spaziergehen sind im nahe gelegenen Beethovenpark oder am Decksteiner Weiher möglich. Mit der KVB auf der Luxemburger Straße gelangen Sie in wenigen Minuten in das Zentrum der Domstadt. Alles in allem eine hervorragende Infrastruktur.

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 Steuersatzänderung.

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





Objektbeschreibung:

Die hier offerierte Wohnung liegt im 1. OG eines Hauses mit 9 Parteien (8 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit), Fundamente aus 1900, Wiederaufbau 1958. Sie ist frisch saniert und hinsichtlich des aktuellen Designkontextes ästhetisch ansprechend ausgestattet worden. Der Grundriss ist optimal für den heutigen Anspruch an Funktionalität.

Im ersten Obergeschoss des Hauses empfängt Sie die großzügige Diele, von der alle Zimmer gesondert erschlossen werden. Konsequenterweise wurde die Qualität der verwendeten Materialien von Anfang bis Ende umgesetzt und beeindruckt mit einer guten Portion Ästhetik. Die Böden der Wohnung sind edel, komplett mit einem sehr dunklen Laminat ausgelegt. Alle Wände wurden mehrfach neu verputzt und geschliffen und dann weiß gestrichen. Das Bad ist ebenso wie die Küche dunkel gefliest. Die Deckenhöhe beträgt in allen Räumen 2,70 m.

Das Wohnzimmer verfügt über einen Süd/West Balkon. Daneben liegt das dritte Zimmer. Der Ausblick geht in Richtung Rhöndorfer Straße und Bahnlinie (Schallschutzwand vorhanden). Zusätzlich zu den entsprechenden Fenstern sind die beiden Räume auf dieser Seite der Wohnung mit Außenrollläden versehen.

Das Schlafzimmer ist in den ruhigen Innenhof orientiert und gibt den Blick ins Grüne frei. Das Fensterlichtbad wurde geschmackvoll und durch den Einsatz modernster Technik, z. B. WC ohne Spülrand, Durchlauferhitzer mit neuester Steuerung daher sehr kostengünstig, in die Jetztzeit transportiert. Die wertigen Produkte der Firmen Hans Grohe, Keramag, und Kaldewei unterstreichen den

Top-Eindruck. Alle Zuleitungen wurden erneuert. In einer so gepflegten und geschmackvollen Umgebung den Tag zu beginnen, sorgt sofort für gute Laune.

Vollständig eingerichtet und wertig präsentiert sich die Küche und das bis ins kleinste Detail, sogar die Abdeckung der Steckdosen sind farblich auf die Arbeitsplatte abgestimmt. Alle vorhandenen Elektrogeräte sind im Preis enthalten und gehören ebenfalls zur Wohnungsausstattung. Ein Kellerraum komplettiert das Angebot.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei - Sie müssen nur noch den Möbelwagen bestellen und können einziehen.

Die Nebenkosten (inkl. Heizung) liegen mit 130 € ausgesprochen niedrig also unter 2 € pro m². Dieser niedrige Wert wird sich auch im Fall einer Vermietung sehr positiv niederschlagen. Nach einer Kernsanierung ist der Mietpreis auch nach der Mietpreisbremse frei verhandelbar und in Sülz/Klettenberg sind für Neubauten oder kernsanierte Wohnungen qm-Preise von 12 – 13 € üblich.

Das Haus ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand. 46.000 € Rücklagen sind vorhanden. Alle Wasserrohre/Steigleitungen wurden in 2014 erneuert, die gesamte Hauselektrik in 2008. Die Hausgemeinschaft hat laufend renoviert, was im ganzen Haus erkennbar ist und sich auch in den Rücklagen niederschlägt.

In dieser geschmackvollen Umgebung lässt es sich sehr gut leben. Diese Oase in dem quirligen Viertel eignet sich wunderbar für alle Singles oder ein Paar – ausruhen und relaxen, genießen Sie Ihr Zuhause!

Schlafzimmer zum Innenhof



Fensterlichtbad



Drittes Zimmer



Diele



Blick in den Innenhof



Hauseingang



Rhöndorfer Straße



Grundriß

