

Exposé

Wohnung in Köln

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenloggia und Garage In Zollstock



Objekt-Nr. OM-329427

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

50969 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² überzeugt durch ihren optimal durchdachten Grundriss, der Komfort und Gemütlichkeit harmonisch vereint. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche bieten einen entspannenden Blick ins Grüne und profitieren von der sonnigen Süd-West-Ausrichtung – ein idealer Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1974. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Renovierung des Badezimmers (2019), das Verlegen eines neuen Bodenbelags sowie die Installation einer modernen Einbauküche. Auch die Heizungsanlage wurde 2015 erneuert.

Süd-West-Loggia mit Blick ins Grüne:

Die großzügige Loggia lädt mit ihrem herrlichen Blick ins Grüne zum Entspannen ein. Ob bei einem gemütlichen Frühstück oder einem ruhigen Nachmittag – diese kleine Wohlfühloase am Äußeren Grüngürtel verspricht Erholung pur.

Praktische Highlights:

Ein privates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, während die zur Wohnung gehörende Garage entweder komfortable Parkmöglichkeiten bietet oder als lukrative Vermietungsoption genutzt werden kann.

Einziehen und wohlfühlen:

Diese attraktive Wohnung ist sofort bezugsbereit und wird provisionsfrei angeboten. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause – ein echtes Schmuckstück!

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ist sofort bezugsfrei.

- Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit einem Induktionsherd, einer Spülmaschine und weiteren Elektrogeräten, ist im Kaufpreis enthalten.

- Das Badezimmer überzeugt mit hellen Fliesen, einer Walk-in Dusche und einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

- Im Wohnbereich sorgt ein stilvoller Laminatboden für ein angenehmes Wohnambiente, während ein praktischer Einbauschränk im Flur zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben, sodass Sie Ihre individuellen Wohnideen frei umsetzen können. Zusätzlich wird eine Garage für 10.000 Euro angeboten, die ausschließlich zusammen mit der Wohnung erworben werden kann. Angesichts der begrenzten Parkplatzsituation in der Umgebung bietet sich zudem die Möglichkeit, die Garage gewinnbringend zu vermieten.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt ca. 215 €, zusätzlich fallen 97 € für die Instandhaltungsrücklage und 30 € für die Garage an. Nach der Besichtigung erhalten Sie Einsicht in die Wirtschaftspläne sowie alle weiteren relevanten Unterlagen.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir jedoch keine Haftung übernehmen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und ohne Makler, sodass Sie von niedrigeren Nebenkosten profitieren.

Lage

Die Wohnung befindet sich im gefragten Kölner Stadtteil Zollstock und besticht durch ihre ruhige Lage direkt am Grüngürtel sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit der Straßenbahnlinie 12 und den Buslinien 130, 131 und 133 gelangen Sie bequem und schnell in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile Kölns.

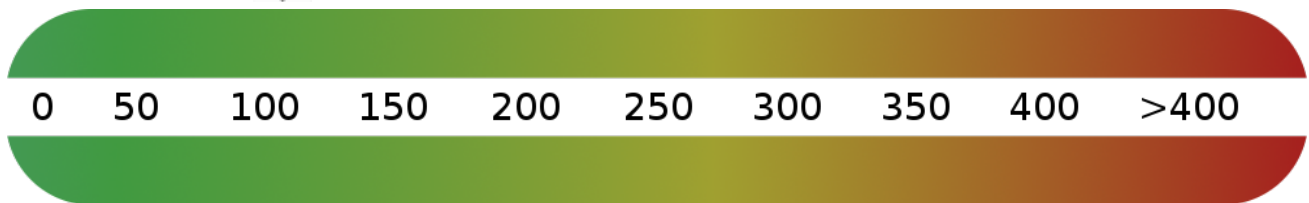
Die KVB-Straßenbahnlinie 12 bietet eine schnelle und direkte Verbindung vom Südfriedhof in Zollstock ins Zentrum der Stadt. In nur etwa 11 Minuten erreichen Sie den Barbarossaplatz, einen wichtigen Knotenpunkt im Kölner Nahverkehrsnetz. Von dort aus sind zentrale Ziele wie der Rudolfplatz oder der Friesenplatz in wenigen Minuten erreichbar. Dank der kurzen Taktzeiten der Linie 12 bleiben Sie flexibel und genießen eine unkomplizierte Verbindung zu Ihren Wunschzielen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Sonnenloggia

Exposé - Galerie



Grundriss