



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv- hochwertig sanierte Hochparterre Wohnung mit enormem Potential im Dachgeschoss



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_369	Stand vom:	26.03.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1924
Ort:	50735 Köln / Riehl	Wohnfläche:	61,73 m ²
Nutzfläche:	30,00 m ²	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Zustand:	Teil/Vollrenoviert		

Preise:

Hausgeld:	204,00 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt
------------------	----------	-------------------	------------------

Energiepass:

Jahrgang:	nicht_noetig	Befuerung:	Gas
------------------	--------------	-------------------	-----

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Alte Wallgasse 31	Ort:	50672 Köln
Telefon:	+49 170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Für diese frisch renovierte 3 Zimmer Eigentumswohnung inklusive neuer Küche und Bad benötigen Sie nur noch den Schlüssel und können direkt einziehen. Die schöne und gut gelegene Wohnung in der Nähe des fußläufig erreichbaren Kinderkrankenhauses Amsterdamer Straße befindet sich im Hochparterre eines denkmalgeschützten 8-Parteienhauses mit netter Nachbarschaft. Neben einem eigenen Balkon haben Sie über das Treppenhaus direkten Zugang zum Garten. Dieser besteht aus einer große Gemeinschaftsfläche mit Grillmöglichkeit, wo sie die umgebende grüne Natur und Abendsonne genießen können. Die etwa drei gleich großen Zimmer sind gut geschnitten. Zwei dieser

Zimmer lassen sich bei Bedarf auch zu einem großen Raum verbinden. Das Bad mit Natursteinfliesen verfügt über Dusche, Waschtisch, WC, hochwertigen Badmöbeln und Armaturen sowie einen Platz für die Waschmaschine. Die hochwertige moderne Küche wurde von einem professionellen Küchenbauer geplant, so dass auch kleine Nischen optimal ausgenutzt werden. (Kapitalanleger aufgepasst:) Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die zusätzliche ca. 21qm große Dachgeschossfläche. Ca. 40m² können von der Eigentümergemeinschaft hinzuerworben werden. Nach entsprechender Genehmigung kann im vierten Obergeschoss eine Dachgeschosswohnung entstehen, die entweder selbst genutzt oder zur Kapitalanlage vermietet wird!

Lage:

Die Wohnung befindet sich an einer mit Alleebäumen gesäumten Straße unweit von der St. Engelbert Kirche und dem Kinderkrankenhaus Amsterdamer Straße entfernt.

Durch die zentrale, aber trotzdem grüne Lage, sind Geschäfte des täglichen Bedarfs inkl. des Riehler Wochenmarktes, Ärzte, Apotheken, verschiedene Schulen und Bildungseinrichtungen sowie zahlreiche gastronomischen Betriebe leicht erreichbar. Der Botanische Garten (Flora) und der Kölner Zoo laden zu einem Besuch oder Spaziergang ein.

Der Stadtteil Riehl liegt nordöstlich der Kölner Innenstadt. Damit verbindet Riehl die Nähe zum Zentrum mit der Naherholung im Grünen.

Die Buslinien 124 und 140 sowie die U-/S- Bahnlinien 12, 13, 15, 16 und 18 befinden sich im Umkreis.

Die Anbindungen zur A57 und von dort auf die A1 sowie über die Zoobrücke zur A3 und A4 unterstreichen die zentrale Lage.

Ausstattung:

3 Zimmer, alle 2023 renoviert,
neues Bad (2022),
neue Küche (2023),
Fenster im Wohnzimmer und Bad im Jahr 2022 erneuert,
Gasheizung (Vaillant) aus dem Jahr 2021,
Elektrik und Leitungen wurden im Jahr 2000 erneuert,
Fußböden Laminat, Bad und Küche mit großformatigen Fliesen,
Balkon,
Gemeinschaftsgarten,
Kellerraum
Energieausweis: nicht erforderlich, da Denkmalschutzobjekt,
Hausgeld: monatlich 204,00€.

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

Bilder

Flur



Schlafzimmer



Zimmer



Ausblick ins Grüne



Badezimmer



Badezimmer



Dusche



Küche



Wohnzimmer



Balkon



Nachbarschaft



Teil des Eigentums im DG



Potentielle DG Fläche



Potentielle DG Fläche



Potentielle DG Fläche



Rückansicht



Grundriss Erdgeschoss



Rufen Sie uns an

