



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Hochwertige Eigentumswohnung in einem kernsanierten 5- Parteienhaus



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_398	<b>Stand vom:</b>	05.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Ort:</b>	51107 Köln / Rath/Heumar	<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	10,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	2
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Hausgeld:</b>	410,00 €	<b>Provision:</b>	3,57%
------------------	----------	-------------------	-------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2031-11-30
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1963
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	175.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die exklusive Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 5-Mehrfamilienhauses bietet einen einzigartigen Wohnkomfort. Nach einer umfassenden Kernsanierung und Modernisierung in den Jahren 2021 und 2022 präsentiert sich die Wohnung mit hochwertigen Materialien und einer erstklassigen Ausstattung.

Auf großzügigen ca. 90 Quadratmetern verteilen sich vier Zimmer, eine moderne Markeneinbauküche und ein zeitloses Wohlfühlbad. Alle Zimmer sind mit Tageslicht durchflutet und über eine einladende Diele erreichbar.

Spektakulär ist die brandneue Markeneinbauküche von Häcker mit Neff-Einbaugeräten, wie z.B. einen Muldenlüfter aus dem Premiumsegment und einem Kühlschrank der Extraklasse (Wert insgesamt ca. 20.000€). Hier wurde nicht an Qualität gespart. Modernste Küchengeräte, hochwertige, pflegeleichte Arbeitsplatten und durchdachte Stauraumlösungen machen das Kochen zum Vergnügen.

Das großzügige Badezimmer lädt mit Dusche, Badewanne, hochwertigen Armaturen, Waschtisch inklusive Spiegelschrank und Handtuchwärmer zum Entspannen ein.

Die direkt vom Wohnzimmer erreichbare, nach Süden ausgerichtete Loggia bietet einen privaten Rückzugsort im Freien. Sie ist mit hochwertigen Dielen aus einem Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff (WPC) der Marke Megawood ausgestattet. Ob für einen morgendlichen Kaffee oder abendliche Entspannung, die Loggia macht das Wohnen in dieser Wohnung noch angenehmer.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschkraum und ein Raum zum Abstellen von Fahrrädern.

Wichtig: Die Gewährleistung für die Bauleistungen und die hochwertige Einbauküche beträgt noch ca. 3,5 Jahre. Zwei Stellplätze mit Platz für bis zu drei Autos und der Möglichkeit zur Installation und zum Anschluss einer Wallbox vervollständigen dieses hochinteressante Angebot.

Mit dem Kauf dieser Wohnung erwerben Sie ein nach Absprache sofort bezugsfertiges Zuhause. Das Angebot richtet sich gleichermaßen an Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf hochwertigen Wohnkomfort, eine zeitlose Ausstattung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten legen.

## Lage:

---

Der familienfreundliche Wohnort Rath/Heumar befindet sich ca. 10km östlich des Zentrums von Köln. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße (Einbahnstraße).

Verschiedene Supermärkte, kleinere Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen für den täglichen Bedarf sowie Arztpraxen und Apotheken befinden sich in der Nähe.

Rath/Heumar verfügt über mehrere Kindergärten und Grundschulen. Mehrere Parks und Grünflächen laden zum Spazieren, Joggen oder Entspannen ein.

Die Haltestelle Rath/Heumar der U-Bahn-Linie 9 ist ca. 300m fußläufig entfernt und verbindet Heumar-Rath mit der Kölner Innenstadt.

Mit dem Auto in die Kölner Innenstadt sind es ca. 20-25min.

Der nahegelegene Naturpark Königsforst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen in einer natürlichen Umgebung ein und ist ebenfalls nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Die Autobahnen A3 und A4 sind schnell erreichbar.

Der Flughafen Köln/Bonn ist mit dem Auto in etwa 15-20 Minuten erreichbar. Alternativ besteht auch eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Ausstattung:

---

- In den Jahren 2021 und 2022 umfangreich kernsanierte Wohnung (Ursprungsbaujahr 1963),
- Komplette Erneuerung des Daches mit Fertigstellung im Jahr 2023,
- Kunststofffenster mit 2-fach- Verglasung,
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern (bis auf Bad und Küche),
- Neue Heizkörper in allen Räumen,
- Flur- und Wohn-/Schlafräume mit stilvollem Laminat in Holzoptik,
- Küche und Bäder mit Fliesen aus Feinsteinzeug,
- Hochwertige Häcker- Einbauküche mit Neef- Einbaugeräten - Wert 20.000€,
- Zeitloses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Einbauspiegelschrank und Handtuchwärmer,
- Loggia mit stilvollen Barfußdielen aus einem hochwertigen und 100% recyclebarem Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff (WPC) der Marke Megawood,
- Neue Heizungsanlage (Gas)
- Zwei Stellplätze mit Platz für bis zu drei Autos und Möglichkeit zum Anschluss einer Wallbox
- Eigener, sehr großer Kellerraum sowie Waschraum und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung,
- Gewährleistung: noch ca. 3,5 Jahre auf die Gewerke.

Gerne stellen wir Ihnen die Baubeschreibung mit weiteren Informationen zur Verfügung.

## Sonstiges:

---

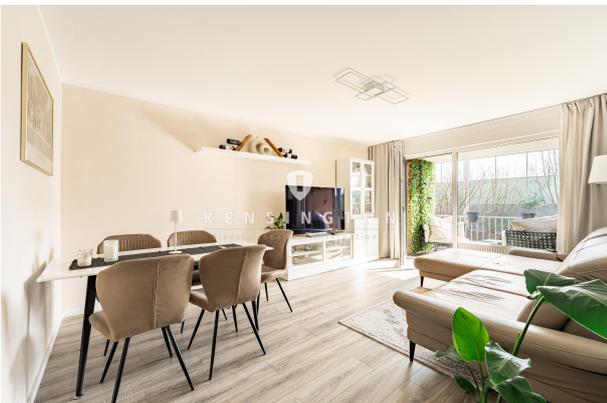
Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

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 den Verkäufern eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

## Bilder

---

Offener Wohnbereich



Badezimmer



Flur



Zimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Außenansicht

