

KENSINGTON Exklusiv - Sonnenverwöhnte Eigentumswohnung mit viel Potenzial



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_389	Stand vom:	17.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1960
Ort:	50733 Köln / Nippes	Wohnfläche:	64,95 m²
Nutzfläche:	5,00 m²	Vermietbare Fläche:	64,95 m²
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig		

Preise:

Hausgeld:	225,66 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt
-----------	----------	------------	------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2028-08-14
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1960
Befeuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	GAS
Endenergiebedarf:	141.20 kWh/m²/a		

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:

Willkommen in Ihrer zukünftigen Wohlfühloase! Diese charmante Eigentumswohnung im begehrten Kölner Stadtteil Nippes bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und gemütlichem Wohnen. Die knapp 65 Quadratmeter große, nach Süden ausgerichtete und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 12-Parteienhauses aus dem Jahr 1960. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte und bei Bedarf flexible Raumaufteilung:

Die Diele bietet Möglichkeiten für den Einbau einer Garderobe oder eines kleinen Abstellraumes.

Die Wohnung besteht aus zwei in etwa gleichgroßen Zimmern. Die zwischen den beiden Zimmern liegende Küche könnte - nach Prüfung der baulichen Gegebenheiten - dem einen oder anderen Zimmer zugeschlagen werden, so dass ein Wohn-/Esszimmer mit Küche entstünde. Das Badezimmer ist derzeit mit einer Badewanne ausgestattet.

Die mit ca. 6m² (Bruttofläche: 12m²) anrechenbare große Loggia in Südausrichtung erstreckt sich über beide Zimmer und die Küche. Von hier genießen Sie die sonnigen Tage mit einem unverbaubaren Ausblick in den Lis-Böhle-Park. Privatsphäre mitten in der Stadt.

Die Wohnung ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet großes Potenzial, um sie nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und einzurichten. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 226 Euro und deckt diverse Nebenkosten ab.

Für Kapitalanleger ist diese Wohnung interessant. Durch die derzeitige Raumaufteilung ist auch die Vermietung an eine WG denkbar.

Lage:

Der Stadtteil Nippes bietet Jung und Alt, Paaren und jungen Familien ein Zuhause.

Zahlreiche Freizeit-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus finden sich viele Geschäfte auf und um die nahegelegene Neusser Straße.

Zahlreiche Grünflächen und Parks prägen das Stadtbild wie auch die Umgebung dieser Wohnung direkt am inneren Grüngürtel. Der Lisa-Böhle-Park liegt Ihnen zu Füßen, Hilde-Domin-Park und Lentpark schließen sich an.

Johannes-Giesberts-Park, Botanischer und Zoologischer Garten sind nicht weit entfernt. Das Kölner Stadtzentrum liegt nur ca. 10 Autominuten entfernt.

Ausstattung:

2 Zimmer,

Diele, Küche, Wannenbad, Loggia,

Fenster zweifach verglast,

zentrale Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne,

Kellerabstellraum,

Gasetagenheizung

Zusätzlich: dezentrale Ölheizung, die bei Bedarf entfernt werden kann

Hausgeld 226€

Instandhaltungsrücklage, anteilig für die Wohnung: knapp 12.000€, die gesamte WEG verfügt über eine Rücklage in Höhe von über 1.000.000€ (Stand 31.12.2022).

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

Wohnbeispiel



Außenansicht

