



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - zwei Dachgeschosswohnungen in Toplage für Eigennutzer oder Kapitalanleger



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_359	Stand vom:	26.03.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1950
Ort:	50667 Köln / Altstadt-Nord	Wohnfläche:	75,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Zustand:	Teil/Vollrenoviert

Preise:

Provision: 3,57% inkl. MwSt

Energiepass:

Gültig bis: 2025-03-26 **Jahrgang:** 2014
Primärer Energieträger: 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:

Eine versteckte Perle in der Kölner Altstadt:

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine im Jahr 2019 ausgebaute und hochwertig modernisierte Dachgeschosswohnung im Spitzdach eines Gebäudes aus den 50er Jahren sowie eine dazugehörige, bei Bedarf direkt anbindbare 2- Zimmer Wohnung (Ausbau 2017).

Das Dach der Dachgeschosswohnung wurde gedämmt, wodurch nur wenig geheizt werden muss. Trotz ihrer kaum einsehbaren Lage im Dachgeschoss, ermöglichen die großen und weit offenbaren Fenster freie Blicke auf den Kölner

Dom und Gürzenich.

Zur Wohnung gelangen Sie über das Treppenhaus und eine unscheinbare Stahltür, hinter der eine Treppe in das Dachgeschoss führt.

Schon beim Betreten dieser Wohnung werden Sie eine besondere Atmosphäre und Ruhe verspüren, die den Alltag schnell vergessen lassen. Hinter einem vorgelagerten Abstellraum öffnet sich der Wohn- und Esszimmerbereich mit Kaminofen. Dahinter schließen sich eine kleine Küchenzeile, das Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss an. Alle Nischen und Ecken der Wohnung wurden optimal genutzt und in Szene gesetzt. Die moderne Ausstattung/Möblierung ist zum größten im Kaufpreis inbegriffen.

Über einen derzeit noch versteckten Treppenabgang besteht die Möglichkeit, die ein Geschoss tiefer gelegene und derzeit noch vermietete 2- Zimmer Wohnung direkt anzubinden. Diese Wohnung wird bei Verkauf unvermietet übergeben.

Die bei Bedarf direkt anbindbare 2- Zimmer Wohnung ist derzeit über einen separaten Hauseingang im Gebäude zugänglich. Sie verfügt über zwei Zimmer, eine separate Küche mit Essbereich sowie ein Bad mit Dusche und WC. Ein Abstellraum und ein Einbauschränk, hinter dem sich der Zugang zum Dachgeschoss verbirgt, bieten ausreichend Stauraum. Die moderne Ausstattung/Möblierung ist zum größten im Kaufpreis inbegriffen.

Diese Wohneinheit wird mit Gas beheizt.

Das Hausgeld für beide Wohnungen zusammen beläuft sich auf 208€ pro Monat.

Ein oder zwei Wohneinheiten, optimal als Kapitalanlage zur Eigennutzung und/oder Vermietung!

Lage:

Die beiden Wohnungen liegen in der historischen Kölner Altstadt zwischen Gürzenich und Heumarkt.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegen Alter Markt, Heumarkt und der Rhein. Die beiden Kölner Einkaufsstraßen Hohe Straße und Schildergasse sind fußläufig erreichbar. Läden für den täglichen Bedarf, Ärzte, Restaurants, Cafés, Brauereien und berühmte Museen finden sich in der unmittelbaren Umgebung. Zentraler geht es kaum!

Ca. 200m entfernt ist die Bahn- und Bushaltestelle Heumarkt. Hier fahren die Stadtbahnlinien 1, 5, 7 und 9 sowie die Buslinien 106, 132 und 133. Trotz hoher Zentralität über den Dächern von Köln ist das Objekt ruhig gelegen.

Ausstattung:

Dachgeschosswohnung:

Moderne Küchenzeile,

Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss,

Schlafzimmer,

Wohn- und Essbereich mit Echtholz- Parkettboden,

Abstellraum,

Kaminofen,

Klimaanlage (mit der auch geheizt werden kann),

Große Velux- Fenster mit Verdunkelungsrollo und Sonnenschutz

Unabhängigkeit von Gas und Öl,
Energieausweis: gültig bis 26.03.2025,
Energiebedarf des Gebäudes; 125,7kWh/(m²•a).

Zu dieser Dachgeschosswohnung gehört eine weitere Wohneinheit im unteren Dachgeschoss und separatem Hauseingang:

Küche mit Essplatz und Waschmaschinenanschluss,
Badezimmer mit Duschbad und WC,
Schlafzimmer,
Wohn- und Essbereich,
Energieausweis: gültig bis 26.03.2025,
Energiebedarf des Gebäudes; 125,7kWh/(m²•a).

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

Außenansicht



Essbereich der unteren Wohnung



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Wohnbereich DG



Wohnbereich der unteren Wohnung



Küche der unteren Wohnung



Küche der unteren Wohnung



Badezimmer der unteren Wohnung



Schlafzimmer der unteren Wohnung



Schlafzimmer der unteren Wohnung



Schlafzimmer



Grundriss der unteren Wohnung



Grundriss Dachgeschoss





**RUFEN SIE
UNS AN!**

LOUISA & JENS PRZYGODDA
0221 82821777

KENSINGTON
Real Estate Professionals