

4-Zimmer Wohnung: Köln-Junkersdorf, Eigennutzung oder WG-Objekt



Objekt: 0184711 | Wiener Weg 3b | 50858 Köln-Junkersdorf

ImmoNr	0184711
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	329.000,00 €

Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis
Objekttyp	Etagenwohnung
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	104,5 kWh/(m ² a)

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/

Energieausweis gültig 31.01.2028
bis
Baujahr lt. 1975
Energieausweis

wesentlicher	Fernwärme Dampf
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

Diese modern gestaltete 4-Zimmer Wohnung betreten Sie über die großzügige Diele mit anschließendem Flur. Die Diele bietet ausreichend Platz für die Unterbringung einer Garderobe sowie eines großen Schrankes.

Rechterhand gelangt man in die heute vom Wohnzimmer durch eine Leichtbauwand getrennte Küche, die in modernem Landhausstil mit Side-by-Side Kühlschrank genug Platz zum entspannten Kochen bietet. Dahinter liegend schließt sich das geräumige Wohn-,Esszimmer an. Das Wohnzimmer verfügt über eine große, bodentiefe Glasfront mit Austritt zur Loggia und ist lichtdurchflutet.

Von der Loggia im 7.OG. haben Sie freien Blick über Felder und Sportanlagen der Kölner Sporthochschule sowie angrenzender Sportvereine.

Vom Flur jeweils zur Loggia gelegen schließen sich 2 Zimmer sowie der Master Bedroom an.

Der Master Bedroom verfügt über ein großes Baden-suite mit Eckbadewanne mit Duschmöglichkeit und modernem Waschtisch.

Auf der anderen Seite des Flures befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Zur Wohnung gehören ebenso ein separater Keller-raum sowie ein privater Tiefgaragenstellplatz.

Der Tiefgaragenstellplatz wird für 10.000€ zusätzlich mit der Wohnung verkauft, so dass der Kaufpreis für das Paket (Wohnung und Stellplatz) 339.000€ beträgt.

Lage

Köln-Junkersdorf, hier befindet sich diese Wohnung, in einer äußerst zentralen Lage. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnlinie 1 und 7 sowie Busse ist gut, Sie sind schnell in alle Teilen der Stadt unterwegs.

In unmittelbarer Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen und Nahversorgung im Ortskern von Junkersdorf- bis hin zu großen Supermärkten, Baumärkten und Shopping Malls in Marsdorf und Weiden.

Der alte Ortskern bietet alles Erdenkliche fußläufig zu erreichen: ein breites Gastronomie-Angebot, Bäcker, Einzelhandel, Post, Ärzte, Apotheken, Frisöre,

Supermärkte, Cafés, Grundschule, Kindergärten, Kirchen, Kosmetik.

Für kulinarische Genüsse stehen Ihnen zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars zur Verfügung, die alle fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die naheliegenden Anlagen rund um die Deutsche Sporthochschule Köln laden zu einem vielfältigen Sportangebot ein. Das Rheinenergie Stadion und das Freibad sind kaum 3 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Joggen im Grünen und die Spazier-Runde mit oder ohne Hund beginnen sofort vor Ihrer Haustür.

Ausstattung Beschreibung

Moderne Gestaltung mit Parkett-Böden, zeitlose Gestaltung der Bäder, helle Türen.

Die kompletten Fensterfronten sind im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme im Jahre 2021 ausgetauscht worden (Rahmen und Verglasung) und garantieren somit niedrige Heizkosten.

Die Wohnung liegt im 7.OG. einer größeren Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zur Deutschen Sport-

hochschule. Sie bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessante Möglichkeiten.

Aufgrund der Aufteilung der Wohnung kann diese auch als sehr komfortable Wohngemeinschaft mit mindestens 3 Parteien -ggf. sogar 4 Parteien- genutzt werden, da 2 Voll-Badezimmer und der große Wohnbereich ein Zusammenleben auf großer Fläche realisierbar machen.

Sonstige Angaben

Die Miete inkl. Stellplatz beträgt ab 01.05.2024

1.053€ Kaltmiete zzgl. Nebenkosten.



Diele



Wohnzimmer (2)



Loggia



Küche



Zimmer 1



Duschbad



Zimmer 2



Master Bedroom



Master Bad

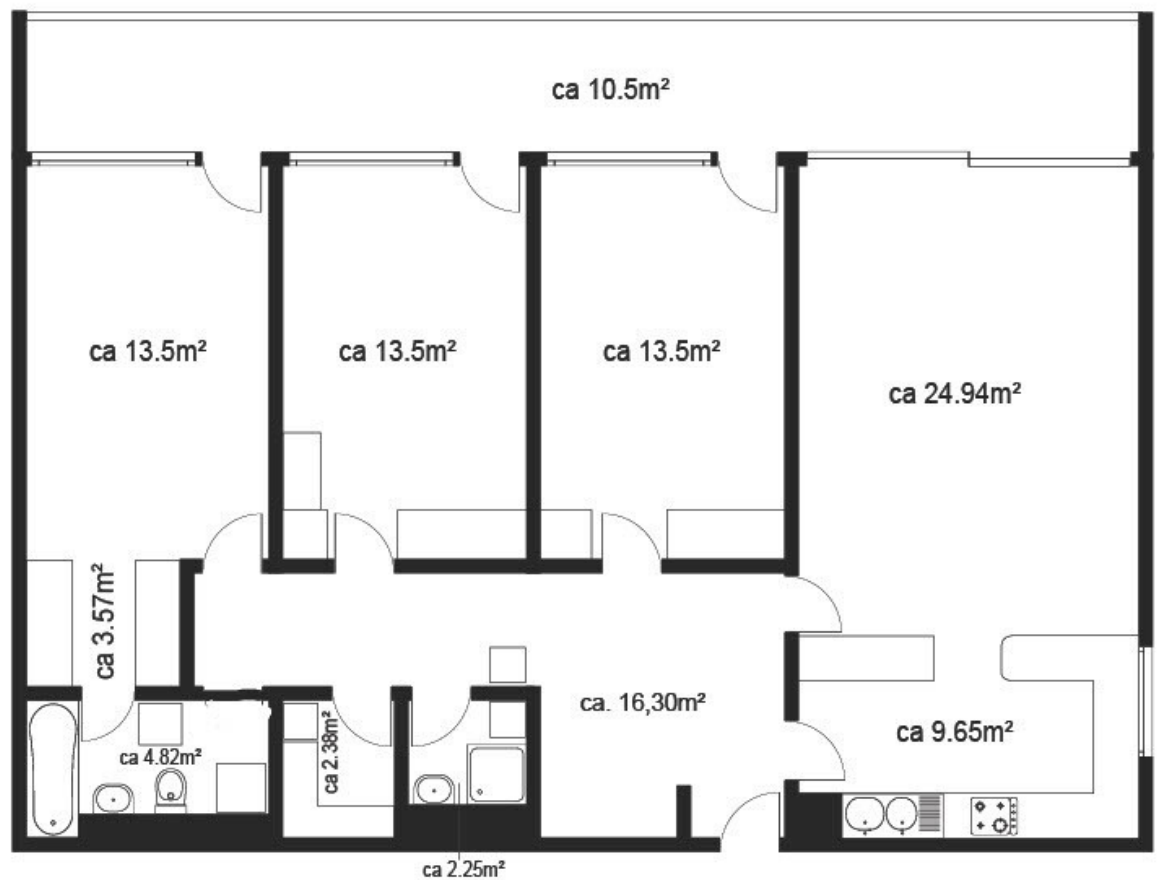


Hausansicht

Grundriss

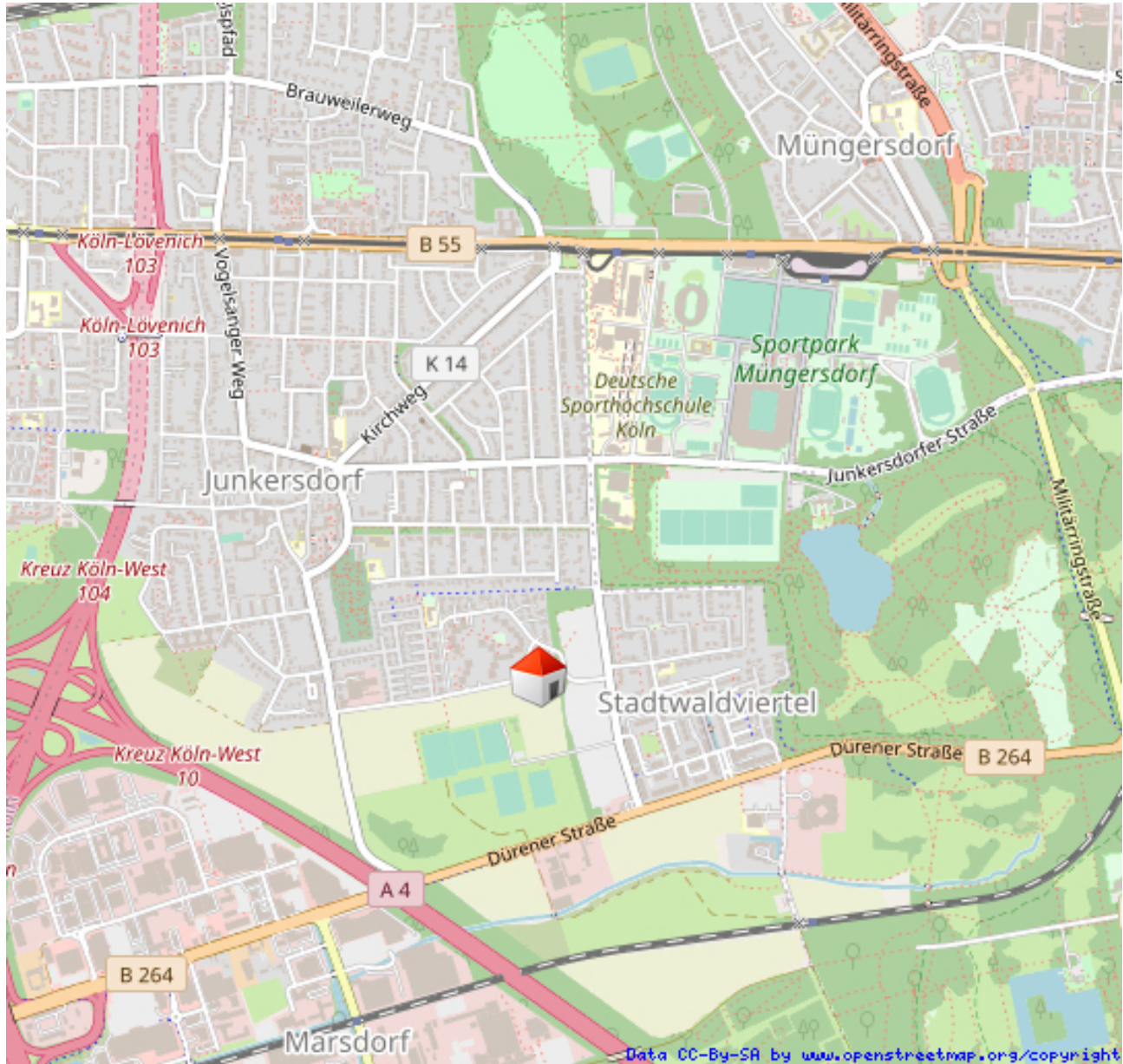


0 5 10m



Grundriss Wiener Weg 3b

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/