

Single oder 2-er WG: 2-Zimmer Wohnung mit vielen Optionen in Köln Junkersdorf



Objekt: 0294711 | Wiener Weg 3b | 50858 Köln / Junkersdorf

ImmoNr	0294711	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt auf den notariell beurkundeten Kaufpreis
Wohnfläche	ca. 64 m ²	Hausgeld	378,00 €
Nutzfläche	ca. 5 m ²	Objekttyp	Etagenwohnung
Anzahl Zimmer	2	Baujahr	1975
Anzahl Schlafzimmer	1	Zustand	Renovierungsbedürftig
Anzahl Badezimmer	1	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Kaufpreis	205.000,00 €		

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/

KIND

Immobilien-Kontor

Endenergieverbrauch 104,5 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 31.01.2028
bis
Baujahr lt. 1975
Energieausweis

wesentlicher Fernwärme Dampf
Energieträger
Energieeffizienzklasse D

Kind Immobilien-Kontor

Hildegertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/

Beschreibung

Geräumige Diele und Eingangsbereich mit ausreichend Stauraum, offene Küche, die aber ohne großen Aufwand geschlossen werden kann; Fenster in Küche vorhanden.

Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer verfügen über große Glasfronten und Austritt-Möglichkeiten zur weitläufigen Loggia, von beiden Zimmern herrlicher Weit-Blick über die Anlage.

Zur Wohnung gehören ebenso ein separater Keller- raum sowie ein privater Tiefgaragenstellplatz. Dieser Stellplatz wird zusätzlich zur Wohnung zum Preis von 10.000€ mit verkauft.

Der Paket-Preis für die Wohnung inkl. TG-Stellplatz beträgt 215.000€.

Die Wohnung befindet sich in der dritten Etage und ist mit dem Aufzug barrierefrei zu erreichen.

Lage

Köln-Junkersdorf, hier befindet sich diese Wohnung, in einer äußerst zentralen Lage. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnenlinie 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

Durch eine Trennwand zwischen heute offener Küche und Wohnzimmer kann einfach eine Wohnsituation für eine 2-er WG geschaffen werden.

Die unmittelbare Lage zur Deutschen Sporthoch-

schule macht diese Liegenschaft auch für Kapital- Anleger besonders interessant.

Die Wohnung bedarf einer Renovierung resp. Erneuerung des Badezimmers sowie der Erneuerung



der Böden.

Die erwarteten Kosten dieser Maßnahmen sind mit einem Betrag von 14.000€ bereits im Angebots-Preis berücksichtigt.

Die kompletten Fensterfronten sind im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme im Jahre 2021 ausgetauscht worden (Rahmen und Verglasung). Der Energieausweis bildet die erfolgte, energetische Maßnahme noch nicht ab!

Sonstige Angaben

Das Hausgeld inkl. Heizkosten-Vorauszahlung (rd. 900€ p.a.) und inkl. Instandhaltungs-Rücklage

(740€ p.a.) beläuft sich auf monatlich 378€ für 2024.

Kind Immobilien-Kontor

Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Diele 1



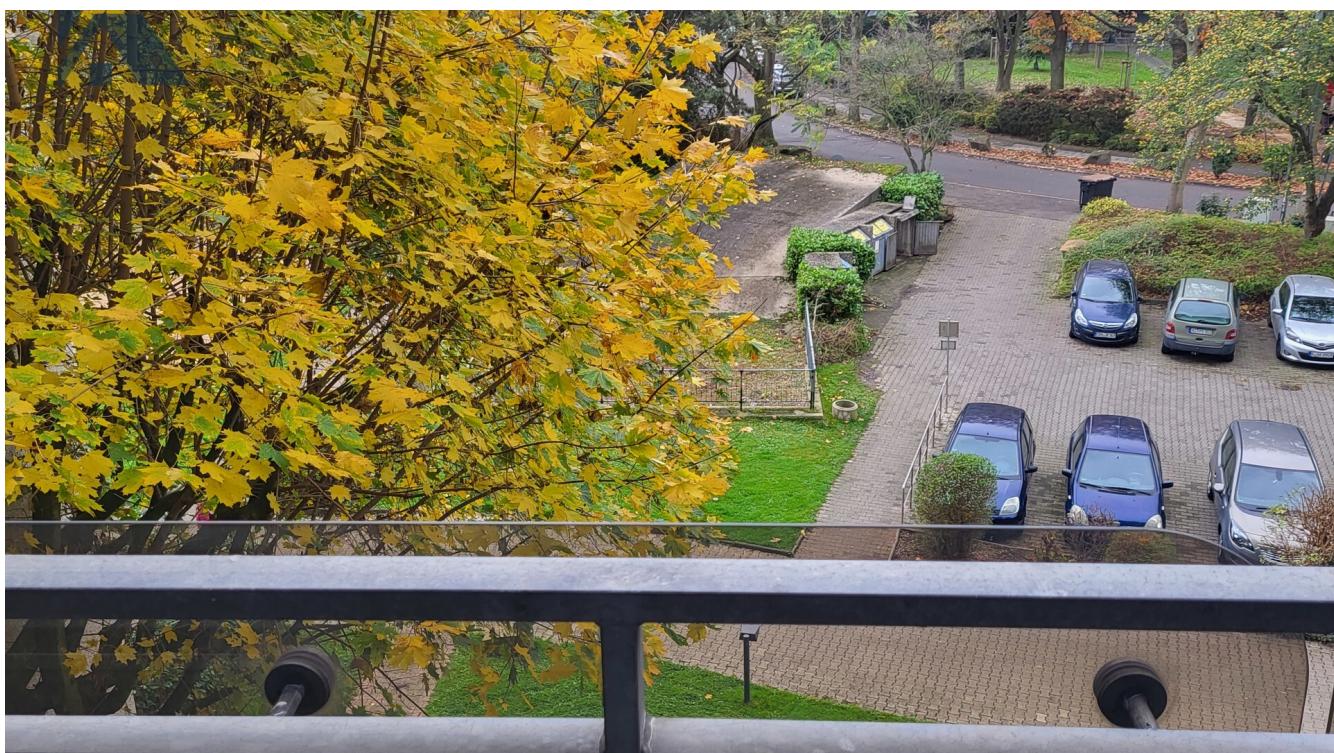
offene Küche



Bad



Wohnanlage Wiener Weg 1-5



Balkon 1

Kind Immobilien-Kontor

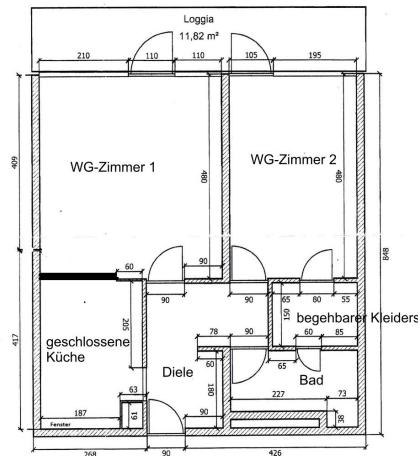
Hildebertstr. 4
50858 Köln

Tel.: +49 177 33 66 410

jpkind@kindimmobilienkontor.de
www.kindimmobilienkontor.de/



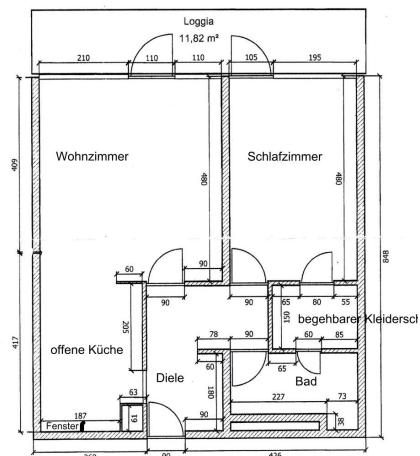
Variante 2.) 2-er WG mit geschlossener Küche



Grundriss 2-er WG

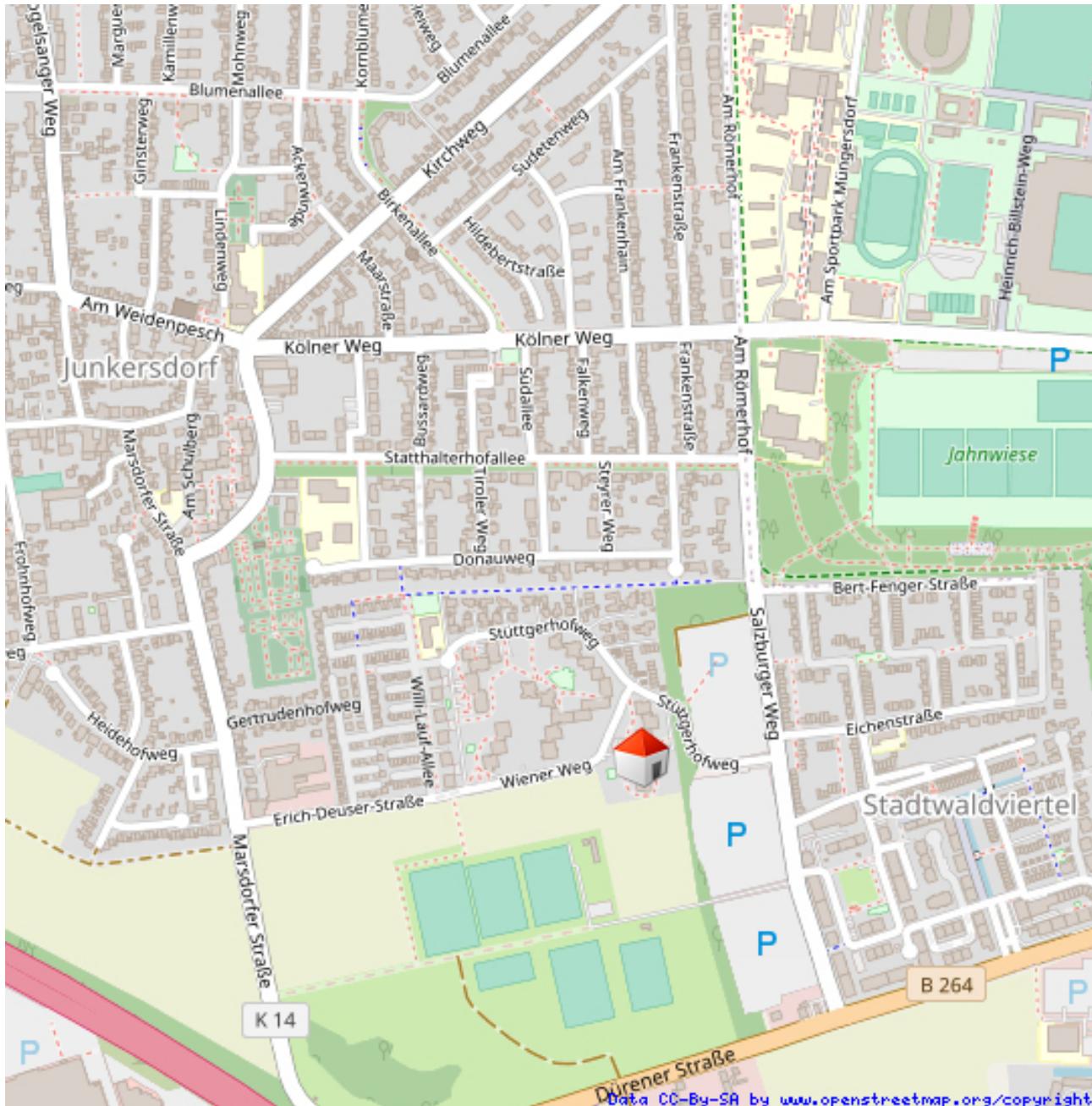


Variante 1: Single-Wohnung mit offener Küche



Grundriss offene Küche

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 Zuwidderhandlung 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/