

Köln Junkersdorf: 2-Zimmer Wohnung - WG oder Single



Objekt: 0214711 | Wiener Weg 5a | 50858 Köln / Junkersdorf

ImmoNr	0214711	Objekttyp	Erdgeschoss
Wohnfläche	ca. 64 m ²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Nutzfläche	ca. 6 m ²	Endenergieverbrauch	104,5 kWh/(m ² a)
Anzahl Zimmer	2	Energieausweis gültig	31.01.2028
Anzahl Schlafzimmer	1	bis	
Anzahl Badezimmer	1	wesentlicher	Fernwärme Dampf
Kaufpreis	219.000,00 €	Energieträger	
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.	Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

Geräumige Diele und Eingangsbereich mit ausreichend Stauraum, separate Küche, die aber ohne großen Aufwand zum Wohnzimmer geöffnet werden kann, 2 helle Zimmer mit großen Glasfronten und Austritt-Möglichkeiten zur weitläufigen Loggia, von beiden Zimmern herrlicher Blick ins Grüne!

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,

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.

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 Laminat und hellen Granitböden, zeitlose Gestaltung des Badezimmers, 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 Erdgeschoss einer größeren Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zur Deutschen Sporthochschule. Sie bietet sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessante Möglichkeiten.

Aufgrund der Aufteilung der Wohnung kann diese auch als sehr komfortable Wohngemeinschaft mit 2 Parteien genutzt werden.

Sonstige Angaben

Das Hausgeld inkl. Heizkosten (rd. 500€ p.a.) und inkl. Instandhaltungs-Rücklage (rd. 750€ p.a.) beläuft sich auf monatlich 342€ für 2024.

Der Kaufpreis für das Paket aus Wohnung und Stellplatz beläuft sich auf zusammen 229.000€.



Balkon 1



Zimmer 2



Flur



Küche 1



Küche 2



Bad 1



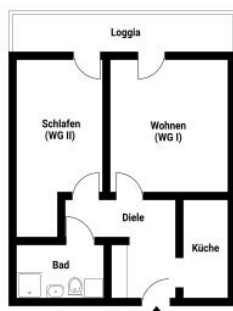
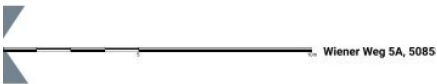
Bad 2



Balkon 2



Außenansicht



WW5_EG_Grundriss

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/