

TOP: Vermietete 2-Zimmer Wohnung in Köln-Junkersdorf mit TG-Stellplatz



Objekt: 0334711 | Stütterhofweg 15 | 50858 Köln / Junkersdorf

ImmoNr	0334711	Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. auf den notariell beurkundeten Kaufpreis
Wohnfläche	ca. 44 m ²	Objektyp	Etagenwohnung
Nutzfläche	ca. 4 m ²	Baujahr	1993
Anzahl Zimmer	2	Zustand	Gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	1	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Anzahl Badezimmer	1	Endenergieverbrauch	66 kWh/(m ² a)
Kaufpreis	165.000,00 €		

Energieausweis gültig 08.10.2028
bis
Baujahr lt. 1993
Energieausweis

wesentlicher	Fernwärme Dampf
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	B

Beschreibung

Perfekt für junge Leute: Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon

In einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 erwartet Sie eine energieeffiziente 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss.

☒ Durchdachte Raumaufteilung:

Kleiner Eingangsflur

Schlafzimmer und Badezimmer (mit Wanne und Platz für die Waschmaschine)

Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Sonnenbalkon, der zusätzlich einen praktischen Abstellraum bietet.

☒ Extras:

Ein trockener Kellerraum gehört zur Wohnung
Aufzug vorhanden

Ein Stellplatz kann für 12.500 € dazu erworben werden.

Ein ideales Zuhause für junge Menschen, die komfortables Wohnen in moderner Umgebung suchen!

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 sehr gut, Sie sind schnell in alle Teilen der Stadt unterwegs. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Deutschen Sporthochschule Köln (Spoho).

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, Bä-

cker, 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

Laminat-Böden im Flur, Wohnzimmer und Schlafzimmer, helle, moderne Fliesen in der Küche und im Badezimmer. Sehr helle Wohnung.

Das Haus verfügt über einen großzügigen, allgemeinen Kellerraum mit diversen Waschmaschinen und Wäschetrocknern zur allgemeinen Benutzung (gegen Gebühr).

Sonstige Angaben

Der Tiefgaragen-Stellplatz (Duplex) wird zusätzlich zur Wohnung mit verkauft. der Paket-Preis für die Wohnung inkl. dem Tiefgaragenstellplatz beträgt 177.500€.

Die Wohnung ist seit April 2021 vermietet, die vereinbarte Mietstaffel ist nach 3 Jahren abgelaufen, so dass seit 04/2024 keine Mietanpassung erfolgt ist. Hier ergibt sich weiteres Wertsteigerungs-Potenzial.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt somit 496€ monat-

lich zzgl. 50€ für den Tiefgaragen-Stellplatz.

Das Hausgeld (Wohnung inkl. TG-Stellplatz) beträgt 220€ monatlich, darin ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage bereits enthalten. Vom monatlichen Hausgeld sind 161€ umlegbar!

Die Provision beträgt jeweils 3,57% inkl. MwSt. vom Käufer und vom Verkäufer, bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis.



Wohnzimmer 2



Diele



Schlafzimmer



Küche



Bad



Balkon



Hauseingang



Treppenhaus



Wasch-und Trockenraum

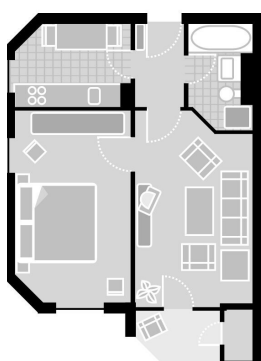


Aussenansicht



Lageplan Junkersdorf Spoho

Wohnungstyp B1

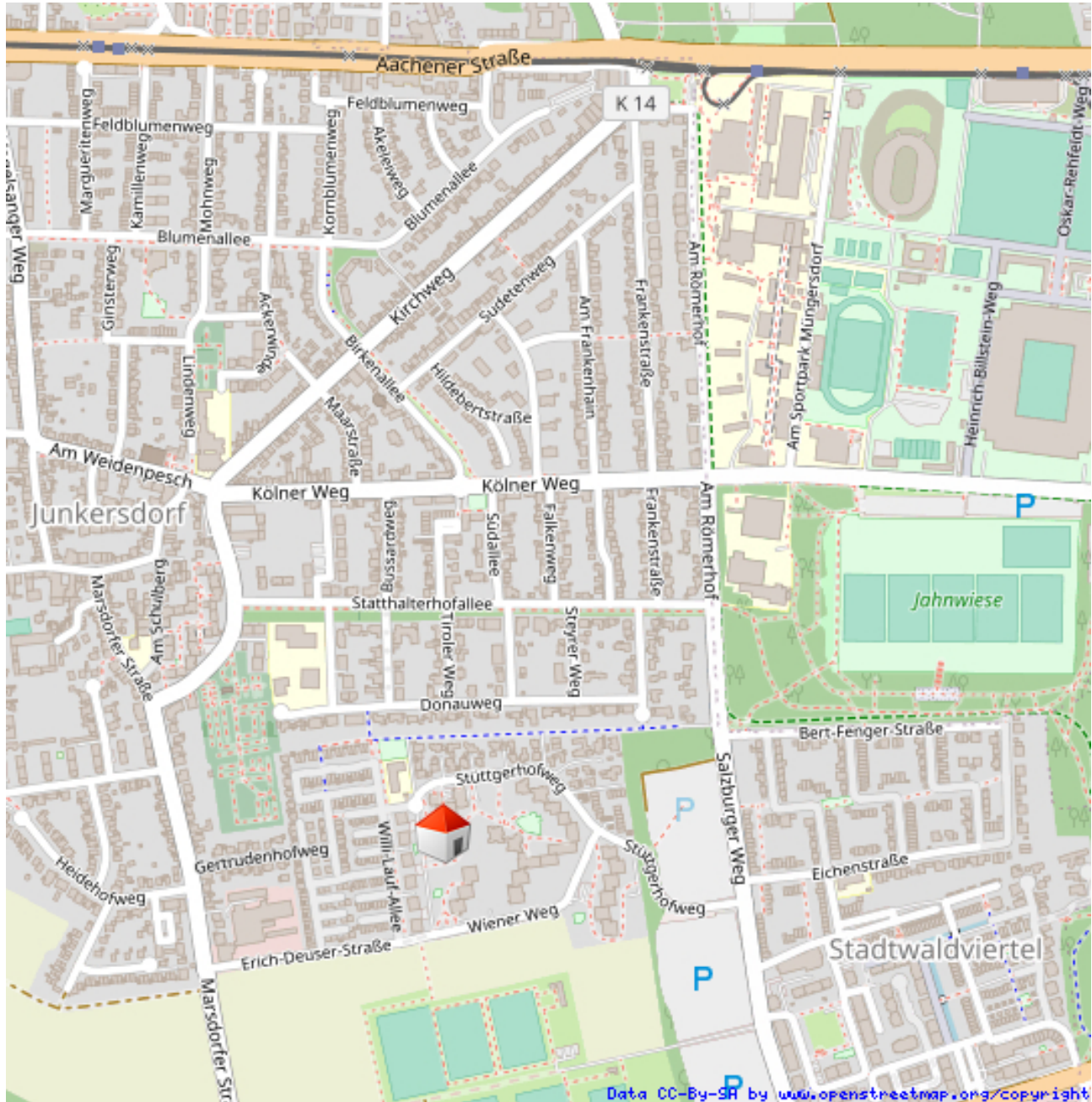


2 Zimmer-Wohnung	
1 Balkon	
Fläche ca. 45,60 m²	
Raumaufteilung	
Wohnen	14,27 m²
Schlafen	14,41 m²
Küche	6,99 m²
Diele	2,76 m²
Bad	3,76 m²
Abstellraum	1,06 m²
Balkon	2,66 m²
Gesamt	45,60 m²

Maßstab: ca. 1:100 1 m

Grundriss

Lageplan



Lageplan Junkersdorf

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/