

Sehr gepflegte, vermietete 4-Zimmer Wohnung in Köln Junkersdorf (3-er WG)



Objekt: 0344711 | 50858 Köln / Junkersdorf

ImmoNr	0344711
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	329.000,00 €

Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis
Objektyp	Etagenwohnung
Baujahr	1975
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch 104,5 kWh/(m²a)
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, hier befindet sich auch direkt das Gäste-WC.

Rechterhand gelangt man in den offenen, sehr großzügig gestalteten Wohn-Essbereich, in den die schicke Einbau-Küche integriert ist. Das Wohnzimmer verfügt über eine große, bodentiefe Glasfront mit Austritt zur Loggia und ist lichtdurchflutet.

Von der Loggia im 1.OG. haben Sie freien Blick ins Grüne und auf die 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 Badewanne und Dusche.

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 ausgezeichnet, Sie sind schnell in alle Teilen der Stadt unterwegs.

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

Der alte Ortskern bietet alles Erdenkliche fußläufig zu erreichen: ein breites Gastronomie-Angebot, Bä-

cker, Einzelhandel, Post, Ärzte, Apotheken, Frisöre, Supermärkte, Cafés, Eisdielen, 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, moderne, offene Einbauküche.

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 1.OG. 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 mindestens 3 Parteien -ggf. sogar 4 Parteien- genutzt werden, da 2 Voll-Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC und der große Wohnbereich ein Zusammenleben auf großer Fläche realisierbar machen.

Jedes der vier Zimmer hat einen direkten Zutritt zur großen Loggia.

Die Bäder wurden in 2013 erneuert, ebenso die Elektrik in 2014. Somit präsentiert sich die Liegenschaft in einem einwandfreien Gesamt-Zustand.

Sonstige Angaben

Die Liegenschaft ist derzeit an 3 junge Mieter mit separaten Mietverträgen vermietet.

Die gesamte Miete beläuft sich auf derzeit monatlich 1.750€ (3 Parteien inkl. Stellplatz). Darin sind alle Nebenkosten AUSSER Strom, Internet und GEZ enthalten; diese werden von den Mietern separat übernommen.

Der monatliche Vorschuss für das Hausgeld beträgt für das Jahr 2025 in Summe 626€ inkl. der Zu-

führung zur Erhaltungs-Rücklage inkl. Heizung, etc. Umlagefähig sind davon jährlich 4.210€.

Der zur Wohnung gehörendes Stellplatz in der Tiefgarage wird für 10.000€ zusammen mit der Wohnung verkauft.

Somit ergibt sich ein Paket-Preis für diese tolle 4-Zimmer Wohnung und den Stellplatz von 339.000€.



Küche



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer II



Gäste WC



Gäste WC II



WC



Bad 2



Duschbad



Loggia



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



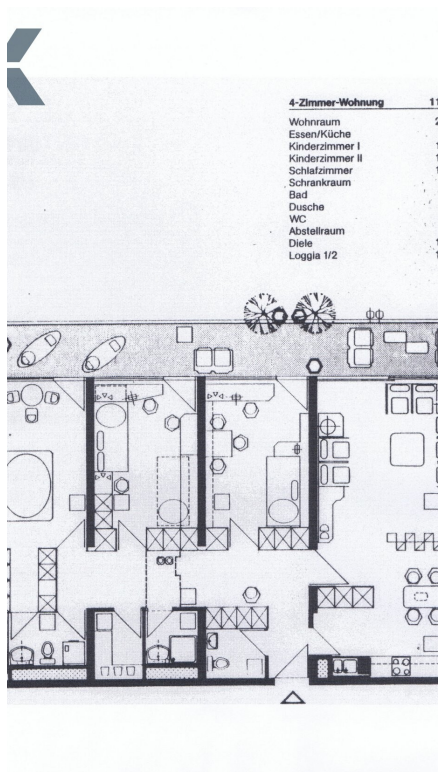
Zimmer 4



Zimmer 5

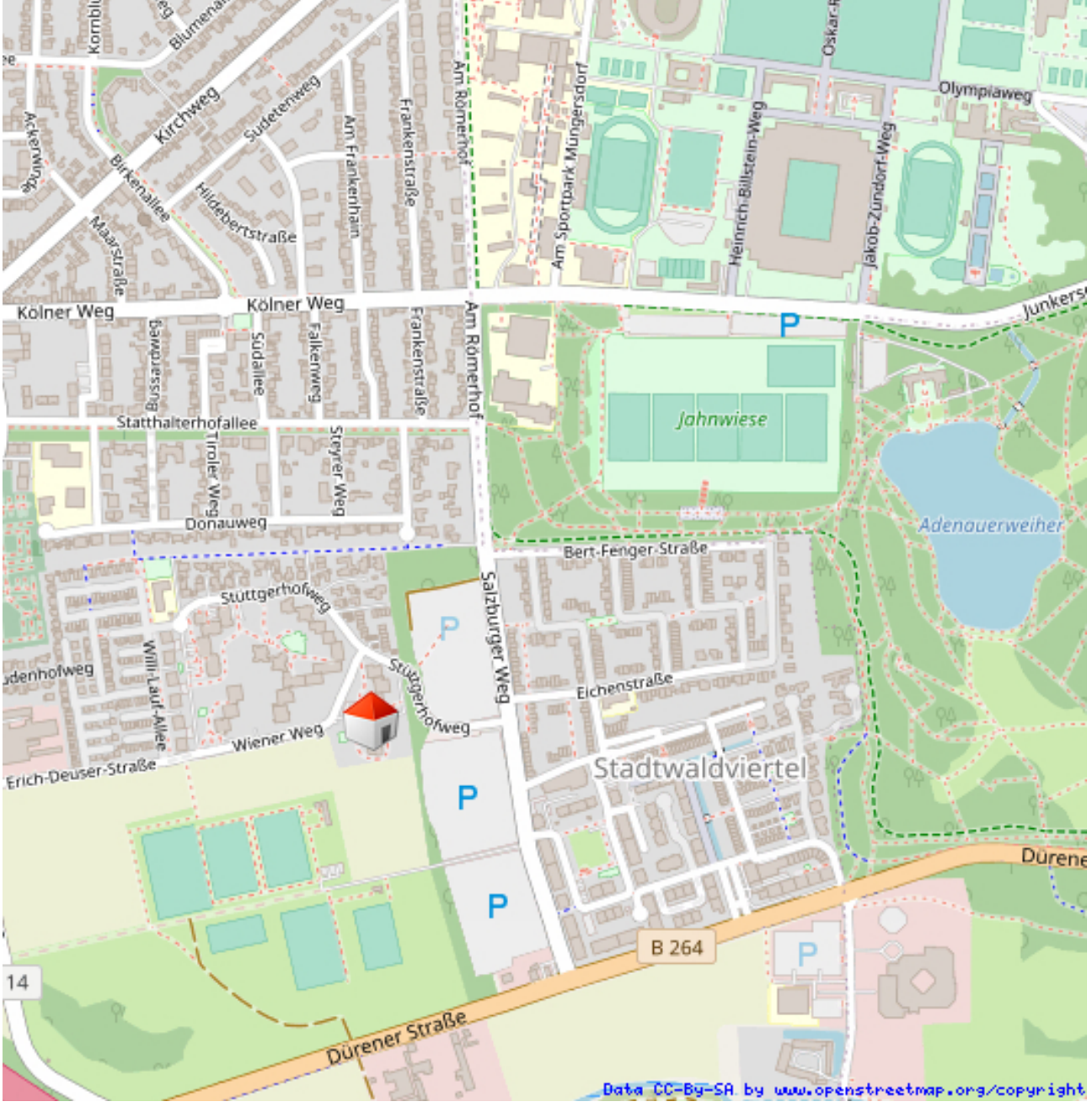


Abstellraum



Grundriss ETW 115,19_1.OG_West

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/