

Sehr gepflegte 3-Zi-Whg im 6. Stock mit Ausblick Richtung Westen (360 Grad - siehe unten)



51109 Köln

Details

ImmoNr	81	Außen-Provision	2,38 % Maklercourtage inkl. 19 % Mehrwertsteuer
Objekttyp	Etagenwohnung	Wohnfläche	ca. 76 m ²
Etage	6	Anzahl Zimmer	3
Kaufpreis	250.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	2

Anzahl Badezimmer	1	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1968	Etagenzahl	15
Zustand	Gepflegt	Fahrstuhl	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Balkon	Ja
Endenergieverbrauch	97 kWh/(m ² a)	Verfügbar ab (Text)	ab 01.01.2023
Energieausweis gültig bis	19.03.2024	verfügbar ab (Datum)	02.05.2025
Baujahr lt.	1968	Dist. Kindergarten (km)	0,7 km
Energieausweis		Dist. Grundschule (km)	0,7 km
wesentlicher	Fernwärme	Dist. Autobahn (km)	2 km
Energieträger		Dist. Zentrum (km)	11 km

Beschreibung (Homepage)

Wir haben hier eine wunderschöne helle 3-Zimmerwohnung im 6. Geschoss mit herrlichem Westblick und Balkon in Neubrück zu verkaufen. Diese Wohnung kann kurzfristig mit Einbauküche frei gestellt werden. Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Diese Wohnung ist perfekt gepflegt und eine Nichtraucherwohnung. Im Moment lebt die Eigentümerfamilie mit 3 Kindern im Objekt.

Das Haus selbst wird peinlichst vom Hausmeisterehepaar gepflegt, welche auch im selben Objekt wohnt.

Youtube Video:

<https://www.youtube.com/watch?v=hE9GKhAzkzQ>

Ausstattung (Homepage)

Stufenloser Zugang ins Haus und in der Etage selbst.

Die schöne und gepflegte Einbauküche ist bereits im Preis enthalten.

Es befinden sich Laminat in den Wohnräumen und Fliesen in den Bädern und in der Küche und im Flur.

Eine neue Eingangstüre in weiss wurde auch schon für Sie bezahlt und soll bis Ende des Jahres eingebaut werden.

Die Innentüren der Wohnung sind von 2021 und in weiss gehalten.

Weiterhin gehört ein Kellerabteil zu Ihrer neuen Wohnung und es existiert ein gemeinsamer Fahrradabstellbereich neben dem Haus.

Lage (Homepage)

Neubrück

Diese schöne Immobilie liegt sehr nahe am Rather See. Dieser wird als Naherholungsgebiet mit Schwimmbereich und Wassersportmöglichkeiten ausgebaut (siehe Photos). So haben Sie den Sommer vor der Türe und können ihn in vollen Zügen genießen. Spielplätze und Fahrradwege zwischen grünen Feldern runden das Erholungsangebot in der Umgebung ab.

Falls das Wetter mal nicht so schön sein sollte haben wir noch folgende Empfehlung für Sie:

In 1,2 Kilometer Entfernung finden Sie das ACR Sportcenter Köln mit ca. 11.000 m² Indoorfläche mit allen möglichen Dingen: Fitnessbereich, Wellness (Sauna etc.), verschiedene Sportarten wie Badminton etc und auch Teamsport. Als Eventlocation ist es auch nutzbar und mietbar - für Geburtstage, Hochzeiten, Seminare und Weihnachtsfeiern. Es ist vieles dort machbar und eine tolle Location für Ihre Zukunft vor Ort.

Fussläufig befinden sich die Bushaltestellen der Linien 157 und 179.

In ca. 700 Meter Entfernung befinden sich sehr viele Dinge des täglichen Bedarfs:

Sparkasse, Friseurläden, Kosmetikstudio, italienische Eisdiele, verschieden Ärzte (Internist, HNO, Frauenärztin etc.), TEDI, Netto, Rossmann, Kranich Apotheke, Fröbel Kindergarten, KGS Andreas-Hermes-Straße, Kurt Tucholsky Schule, Stadtteilbibliothek Neubrück etc. Es wird auch ein kostenloser Nähkurs angeboten und einmal in der Woche (am Donnerstag) findet ein Wochenmarkt statt. Sie sehen, es ist alles für Sie vor Ort vorhanden.

In ca. 14 Minuten ist man in der Stadtmitte und am Hauptbahnhof von Köln (ca. 11 km).

In ca. 12 Minuten (ca. 9 km) gelangt man an den Flughafen Köln-Bonn und in ca. 36 Minuten (ca. 55 km) an den Düsseldorfer Flughafen. Die A3 und A4 ist sehr schnell erreichbar.

Sonstige Angaben (Homepage)

Bewohner sind die Eigentümer (2 Personen und 3 Kinder = 5 Personen)

Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2021: 406 Euro (umlegbare und nicht umlegbare Kosten)

Instandhaltungsrücklage: 29 Euro

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.

Hinweis: Bei einer Vermietung an Privatpersonen (ausser Gewerbevermietung) ist eine Provision von Seiten des Mieters gesetzlich ausgeschlossen.