

**4 Zimmer für Familien - geringe NK - Bilderstöckchen - BUS, BAHN, SCHULE!**



50739 Köln / Bilderstöckchen

## Details

ImmoNr	2239-5	Energieausweis gültig bis	20.10.2025
Objektyp	Etagenwohnung	Baujahr lt.	1960
Etage	2	Energieausweis	
Kaufpreis	339.900,00 €	wesentlicher	Erdgas leicht
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>	Energieträger	
Anzahl Zimmer	4	Befeuerung	Gas
Anzahl Schlafzimmer	3	Heizungsart	Etagenheizung
Anzahl Badezimmer	1	Etagezahl	2
Anzahl sep. WC	1	Balkon	Ja
Baujahr	1960	Verfügbar ab (Text)	Nach Vereinbarung
Zustand	Gepflegt	Haustiere	nach Vereinbarung
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Vermietet	Ja
Endenergieverbrauch	129,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Dist. Kindergarten (km)	0,6 km

Dist. Grundschule (km) 0,6 km  
Dist. Realschule (km) 1,9 km  
Dist. Gymnasium (km) 0,6 km

Dist. Autobahn (km) 1,5 km  
Dist. Zentrum (km) 6 km

## Beschreibung (Homepage)

Gegen Gebot ab 339.900 Euro zu verkaufen

### VORTEILE:

4 Zimmer,  
Toilette und Wannenbad getrennt  
grüner Ausblick aus dem 2. OG,  
geringe Nebenkosten,  
gedämmter Dachboden

Tolle 4 Zimmerwohnung im 2. OG mit einem hellen Südbalkon (zur ruhigen Gartenseite, wurde neu erstellt) zu verkaufen.

Küche und zwei kleinere Schlafzimmer nach vorne, grosses Schlafzimmer (mit Rolladen) und Wohnzimmer mit Zugang zum tollen Südbalkon nach hinten (zur ruhigen Seite (Blick ins Grüne und in Bäume).  
Wannenbad in der Mitte, Toilette ist extra.

Siehe den tollen Grundriss.

## Ausstattung (Homepage)

Wärmedämmung im Dach (direkt über der Wohnung)

Neue Gastherme von 2016 in der Küche (Energieeffizienzklasse des Hauses laut Energieausweis D)

Abstellraum in der Küche

Toilette separat

Bad mit Badewanne

Neue Kunststofffenster zur Südseite (im Schlafzimmer mit Rolladen, im Wohnzimmer Ausgangstür und Fensterelement)

Holzfenster bei 2 Schlafzimmern und in der Küche zur Straßenseite

Im Keller:

Sehr grosser Waschraum mit 6 Plätzen und Fenster.

Sehr grosser Fahrradraum

Eigener sehr grosser Kellerraum (ca. 16 qm) mit Fenster zur Rückseite des Hauses (mit Strom und Licht)

## Lage (Homepage)

TTolle ruhige Lage im 2. OG, vor allem Gartenseite ist Südseite.

Weiterhin ist die Infrastruktur mit Schulen, Supermärkten, Ärzten etc. ausgezeichnet.

Siehe kvb.koeln - Internet und App:

Buslinie 147 vor der Türe (Niehl über Nippes nach Bilderstöckchen - Anfahrt mehrerer U-Bahnhaltestellen)

Buslinie 127 vor der Türe (Bilderstöckchen zum Ebertplatz)

U/S-Bahn Geldernstr. / Parkgürtel in ca. 600 Meter Entfernung ( ca. 8 Minuten mit S11 zum Hauptbahnhof)

U/S-Bahn Escherstrasse in ca. 650 Meter Entfernung

In der Nähe:

Kindergarten:

- ca. 600 Meter Kinderbetreuung in Köln Mini Montis e.V
- ca. 600 Meter Katholische Kindertagesstätte St. Franziskus und etliche weitere

Grundschule:

- ca. 600 Meter KGS Lukas Schule
- ca. 700 Meter Gemeinschaftsgrundschule Alzey Str.
- ca. 1,8 km Stadt. Kath. Grundschule
- ca. 1,7 km Gemeinschaftsgrundschule Steinbergerstraße etc.

Hauptschule:

- ca. 200 Meter Gemeinschaftshauptschule GHS etc.

Realschule

- ca. 1,9 km Edith-Stein-Schule Städtische Realschule
- ca. 2,4 km Geschwister Scholl Realschule etc.

Gymnasium:

- ca. 600 Meter Dreikönigsgymnasium
- ca. 1,9 km Leonardo-da-Vinci- Gymnasium Köln-Nippes
- ca. 2 km Albertus-Magnus-Gymnasium Köln etc.

Supermärkte:

- ca. 600 Meter Penny
- ca. 1,3 km Aldi Süd
- ca. 1,8 km REWE etc.

## Sonstige Angaben (Homepage)

Jahresabrechnung 2023:  
Gesamtsumme: 3676,62 Euro

Wirtschaftsplan 2025 (gilt auch für 2026)  
Umlagefähige Beträge 1870,74 Euro  
Nicht umlagefähige Beträge 829,59 Euro  
Zuführung Rücklage 1118,78 Euro  
Gesamt 3819,11 Euro

Rücklage Ende 2023: ca. 60.300 Euro

Monatliches Hausgeld von 319 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.