

## Lövenich: Sehr helle 3,5 Zimmerwohnung im 1. OG mit grossem Balkon



50859 Köln / Lövenich

### Details

|           |               |                     |   |
|-----------|---------------|---------------------|---|
| ImmoNr    | 109           | Außen-Provision     | 3,57 Prozent der notariellen Verkaufsumme inkl. MwSt. |
| Objekttyp | Etagenwohnung | Wohnfläche          | ca. 96 m <sup>2</sup>                                 |
| Etage     | 1             | Anzahl Zimmer       | 3,5   |
| Kaufpreis | 344.900,00 €  | Anzahl Schlafzimmer | 2,5   |

|                           |                            |                         |                   |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| Anzahl Badezimmer         | 1                          | Befeuerung              | Gas               |
| Anzahl sep. WC            | 1                          | Heizungsart             | Zentralheizung    |
| Baujahr                   | 1990                       | Etagenzahl              | 4                 |
| Zustand                   | Gepflegt                   | Fahrstuhl               | Personenaufzug    |
| Energieausweis            | Verbrauchsausweis          | Balkon                  | Ja                |
| Endenergieverbrauch       | 133 kWh/(m <sup>2</sup> a) | Verfügbar ab (Text)     | Nach Vereinbarung |
| Energieausweis gültig bis | 12.06.2032                 | Dist. Kindergarten (km) | 0,2 km            |
| Baujahr lt.               | 1990                       | Dist. Grundschule (km)  | 1 km              |
| Energieausweis            |                            | Dist. Realschule (km)   | 4 km              |
| wesentlicher              | Gas                        | Dist. Gymnasium (km)    | 1,8 km            |
| Energieträger             |                            | Dist. Autobahn (km)     | 4 km              |
|                           |                            | Dist. Zentrum (km)      | 10 km             |

## Beschreibung (Homepage)

360 Grad Tour auf unserer Homepage verfügbar [www.inprex-immo.de](http://www.inprex-immo.de)

In Lövenich - Für eine Familie perfekt geeignet.

Gepflegtes Haus in ruhiger Umgebung und eine perfekte Infrastruktur aussen herum.

Wir haben hier eine tolle und helle 3-Zimmerwohnung für Sie, welche sehr einfach zu einer 3,5 Zimmerwohnung (siehe Grundrisse in zwei Varianten) umzubauen wäre.

Beschreibung der Wohnungsaufteilung (siehe auch unsere 360 Grad Tour - sehen Sie sich diese tolle Wohnung bereits JETZT auf unserer Homepage unter INPREX-IMMO an):

Vom Eingang aus geht es links in eine geflieste Küche, dahinter geradeaus ein WC mit Fenster, nach links ein Durchgangsbereich mit einem Doppelwaschbecken, daneben ein Wannen-/Duschbad/WC mit Fenster, dahinter das Schlafzimmer.

Vom Eingang aus nach rechts ist gleich ein großes Gästezimmer und ein großer Wohn/Essbereich. Diesen Wohn/Essbereich könnte man ändern in noch ein ca. 8 qm großes Zimmer und ein Wohnzimmer mit separatem Eingang (Loch / alte Tür in der Wand wird als Schrank genutzt). Umbau leicht machbar. Im Wohnzimmer könnte eventuell noch ein Kamin an Abluftrohre im Schacht angeschlossen werden. Hierbei müsste noch eine Überprüfung der Möglichkeit mit dem Kaminbauer, dem Schornsteinfeger und der Hausverwaltung erfolgen.

Vom Wohnzimmer hat man Zugang zu dem schönen und grossen Westbalkon.

## Ausstattung (Homepage)

3,5 Zimmerwohnung im 1 OG (im Moment großzügige 3 Zimmerwohnung)  
Balkon zur Westseite  
Grosses Gäste WC  
Wannenduschbad mit WC  
Bad mit Doppelwaschbecken  
Geflieste Einbauküche mit hochwertigen Geräten  
Doppelsolierverglasung von 1988  
Trockenraum für Wäsche im Keller.  
Eigener sehr grosser und langer Kellerraum mit Fenster.  
Fahrradraum mit Zugang von außen (Rampe) im Keller.

## Lage (Homepage)

Lage der Wohnung:  
Köln Lövenich, ruhig gelegen in einer Seitenstraße.  
Bushaltestelle (Bus Nummer 141) in ca. 100 Meter Entfernung

Verschiedene Supermärkte innerhalb von 2km Entfernung:  
Andrea's REWE, Lidl, Netto, Nahkauf, Alnatura etc.

KITA in ca. 200 m Entfernung, weitere (katholische, evangelische und private) in der näheren Umgebung)

Grundschulen:  
ca. 1 km zur Gemeinschaftsgrundschule Johanniter Schule  
ca. 2 km zur Albert-Schweitzer-Schule und weitere in der Nähe

Gymnasium:  
ca. 1,8 km: Städtisches Gymnasium Zusestrasse  
ca. 1,8 km: Georg-Büchner Gymnasium

Ca. 1 km zur Straßenbahn an der Aachener Straße (Straßenbahn 1)  
Ca. 1,5 km zum Rheincenter Einkaufszentrum  
Ca. 1,5 km zum Golfcity Pulheim mit dem Fahrrad  
Ca. 4 km zur Autobahn A1 (nach Norden und Süden)

## Sonstige Angaben (Homepage)

Hinweise:

1. Instandhaltungsrücklage des Hauses mit 10 Einheiten ist laut der Hausgeldabrechnung 2021 bei: 131.469,71 Euro (Stichtag 31.12.2021)
2. Es wurde eine neue Gasheizung in 2022 eingebaut (siehe Energieausweis).
3. Eine Sanierung der Balkone ist geplant: Kosten ca. 80.000 Euro
4. In dem Kauf ist ein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz einer im Moment nicht nutzbaren Tiefgarage enthalten. Hier wird ein Wert von 0 Euro im Verkauf festgesetzt, da es im Moment noch keine Freigabe durch das Bauamt oder einen Sanierungsplan gibt.
5. Der Energieausweis hat ein verkehrtes Baujahr. Laut dem Eigentümer müsste es ca. 1970 sein. Der Eigentümer hat die Hausverwaltung auf den Fehler aufmerksam gemacht.

## 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.