

**Ruhig, verschiedene Grundrissmöglichkeiten, Stadtwaldviertel, Klima, EBK, 4 Tiefgaragenstellplätze etc.**



50858 Köln

## Details

ImmoNr	2223	Außen-Provision	3,57 Prozent der notariellen Verkaufssumme inkl. MwSt.
Objekttyp	Penthouse	Wohnfläche	ca. 222 m <sup>2</sup>
Etage	3	Anzahl Zimmer	6
Kaufpreis	1.850.000,00 €		

Anzahl Schlafzimmer	4	Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Badezimmer	3	Etagenzahl	4
Baujahr	2005	Fahrstuhl	Personenaufzug
Zustand	Neuwertig	Stellplätze	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis		Tiefgaragenstellplätze à 30.000,00 € (Kauf)
Endenergieverbrauch	58 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Balkon	Ja
Energieausweis gültig bis	03.02.2024	Verfügbar ab (Text)	Nach Vereinbarung
Baujahr lt.	2005	Dist. Kindergarten (km)	0,6 km
Energieausweis		Dist. Grundschule (km)	1,9 km
wesentlicher	Fernwärme	Dist. Gymnasium (km)	2 km
Energieträger		Dist. Autobahn (km)	1,5 km
Befuerung	Alternativ	Dist. Zentrum (km)	6 km

## Beschreibung (Homepage)

Aussergewöhnliches ruhiges Penthouse im Stadtwaldviertel (vieles per App steuerbar, Westterrasse, Klima etc.)

Hier sind verschiedene Grundrisse denkbar (siehe Photos):

So wie es jetzt ist lassen, oder Trennung in zwei 3-Zimmer-Wohnungen, oder ein kleiner Teil Büro - es ist vieles denkbar.

## Ausstattung (Homepage)

Siehe auch die 360 Grad Besichtigung.

Ausstattung u.a.:

Fernwärme

Fussbodenheizung

Appsteuerung für die Wohnung (u.a. Beamer, Licht, Musik)

4 Schlafzimmer, davon 2 mit Bad en suite (u.a. mit Rainshower in der Dusche, Licht) und Ankleiden, eines ist ein Sportraum mit einem Schrankbett für zwei Personen, das vierte Schlafzimmer ist im Moment ein Büro.

Extra Gäste-WC mit Dusche

Hauswirtschaftsraum

Per Handyapp ist in diesem Apartment sehr viel steuerbar

Klimaanlagen in allen Räumen

Grosser West-Balkon mit Markisen, Lautsprecher, Wärmestrahler

Wohnzimmer mit Kamin, Bar und Beamer von der Decke heraus fahrend

Moderne helle Küche (u.a. Gutmann Abzugshaube, Spülmaschine Miele, Nespresso Kaffeevollautomat, Miele Herd und Backofen)

Viele Einbauten (Schreinereinbauten über den Innenarchitekten, Schubladen mit Einzugsautomatik, Bar, Ankleiden mit Anzuglift, Hauswirtschaftsraum etc.)

Und vieles mehr.

Fahrradraum im Keller verfügbar

## Lage (Homepage)

Perfekte sehr ruhige Lage im Stadtwaldviertel an einem Teich/Promenade gelegen. Mit einem sehr grünen Balkon im 3. OG nach Westen ausgerichtet (Nachmittags-/Abendsonne).

Bäcker, verschiedene Ärzte, zwei Fitnesscenter, Bushaltestelle in Laufnähe.

Trotzdem sehr zentral zum Stadion, Stadion Bad, Rot-Weiss Hockey, Dürener Strasse etc.

Der nächste Bäcker ist ca. 50 Meter entfernt.

## Sonstige Angaben (Homepage)

Kaufpreis 1,85 Mio. Euro inklusive der festen Einbauten:

Z.B. Markisen, Wärmestrahler auf der Terrasse, Musikanlage, Klimaanlage, Einbauleuchten in der Decke, Elektronik zur Steuerung der Wohnung, Einbauküche, L-förmige Ankleiden, Einbauschränken, Bar, Beamer, Appsteuerung.

Zuzüglich 4 Tiefgaragenparkplätze á 30.000 Euro

Zuzuglich der Maklercourtage von 3,57 Prozent der notariellen Verkaufssumme inklusive MwSt.

## 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.