

**VERKAUFT - Lövenich: Sehr helle 3 Zimmerwohnung im 2. OG mit grossem Balkon - leer stehend**



50859 Köln / Lövenich

**Details**

ImmoNr	2230	Außen-Provision	3,57 Prozent der notariellen Verkaufsumme inkl. MwSt.
Objektyp	Etagenwohnung	Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Etage	2	Anzahl Zimmer	3
Kaufpreis	217.900,00 €	Anzahl Schlafzimmer	2

Anzahl Badezimmer	1	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1970	Etagenanzahl	5
Zustand	Gepflegt	Fahrstuhl	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Balkon	Ja
Endenergieverbrauch	134 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Verfügbar ab (Text)	Nach Vereinbarung
Energieausweis gültig bis	10.07.2033	Dist. Kindergarten (km)	0,2 km
Baujahr lt.	1970	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
Befeuerung	Gas	Dist. Zentrum (km)	10 km

## Beschreibung (Homepage)

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..

Die Wohnung steht leer, aber wir haben Sie für Sie bereits im Wohn/Essbereich und der Küche eingerichtet.

Vom Eingang aus geht es in eine zentrale Diele.  
Rechts ist die Küche mit Fenster, links schon ein Schlafzimmer, geradeaus das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon zur Westseite. Schräg rechts vorne dann der Zugang zum grossen Schlafzimmer über einen Zwischenraum mit Doppelwaschbecken. Daneben ein Raum mit Wanne und WC und Fenster. Weiterhin befindet sich neben dem Zwischenraum auch das Hauptschlafzimmer.  
Siehe auch den Grundriss der schönen Wohnung.

## Ausstattung (Homepage)

3 Zimmerwohnung im 2. OG  
Aufzug  
Balkon zur Westseite  
Wannenbad mit WC und Fenster und zwei Waschbecken  
Diele mit Einbauschränk  
Küche mit Fenster (leer)  
Eigener Kellerraum  
Trockenraum für Wäsche im Keller.  
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 dem Protokoll der Eigentümerversammlung am 30. August 2023, Seite 4, bei: 109.014, 42 Euro per 31.12.2022 (Rücklagen Wohnungen und Tiefgarage)

2. Es wurde eine neue Gasheizung in 2021 eingebaut (siehe Energieausweis).

3. 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.

4. Laut dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2023:

Umlagefähige Kosten 2.285,72 Euro inkl. Heizung 976,23 Euro, Hausmeister, Aufzug, Kabel-TV, Versicherungen etc.

Nicht umlagefähige Kosten: 1.228,09 Euro

Gesamt: 3.513,81 Euro – monatlich nur 293 Euro

5. Rücklagezuführung Tiefgarage für das Jahr 2023: Monatlich 20 Euro

Rücklagezuführung Wohnung für das Jahr 2023: Monatlich 77,92 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.