

## Tolle sehr ruhige und junge 3-Zimmerwhg mit Garten (Westseite), Tiefgarage



50968 Köln

### Details

ImmoNr	2231	Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Objektyp	Erdgeschoss	Anzahl Zimmer	3
Etage	EG	Anzahl Schlafzimmer	2
Kaufpreis	395.000,00 €	Anzahl Badezimmer	1
Außen-Provision	3,57 Prozent der notariellen Verkaufsumme inkl. MwSt.	Baujahr	2005
		Zustand	Gepflegt
		Energieausweis	Verbrauchsausweis
		Endenergieverbrauch	58,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Energieausweis gültig bis	16.12.2029	Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)
Baujahr lt.	2005	Terrasse	Ja
Energieausweis		Verfügbar ab (Text)	Nach Absprache
wesentlicher	Gas	Dist. Kindergarten (km)	0,5 km
Energieträger		Dist. Grundschule (km)	1 km
Befeuerung	Gas	Dist. Gymnasium (km)	1 km
Heizungsart	Fußbodenheizung	Dist. Autobahn (km)	0,5 km
Etagenzahl	3	Dist. Zentrum (km)	5 km

## Beschreibung (Homepage)

Marienburg:

Wunderschöne helle und vor allem ruhige 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Gartenanteil und überdachter Terrasse.

Perfekt ausgerichtet: Schlafzimmer nach Osten, dann Südseite und Garten nach Süden/Westen. Besser geht es nicht.

10 Pluspunkte dieser Wohnung:

1. Lage im Erdgeschoss.
2. Sehr helle Wohnung durch Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen (Gartenseite).
3. Sehr ruhig gelegen - 3. Baureihe von der Bonner Strasse weg.
4. Hervorragende Verkehrsanbindung über die Bonner Straße und Bonner Verteiler. Mit der Bushaltestelle vor dem Eingang der Wohnanlage ist man mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln schnell im Zentrum.
5. Privater Garten und Terrasse mit Markise mit grossem Traubenstock und einem Apfelbäumchen.
6. Eigener Tiefgaragenstellplatz.
7. Eigener großer Kellerraum, Waschküche und Fahrradkeller.
8. Kurze Wege zum HIT (ca. 100 Meter). Auch die wunderbaren Parks (Fritz-Encke-Park, Südpark) und Grünanlage des Grüngürtels sind fußläufig erreichbar.
9. Ruhige und gepflegte Wohnanlage mit freundlicher Nachbarschaft
10. Ab sofort bezugsfrei.

## Ausstattung (Homepage)

Grosse Terrasse mit Überdachung und Markise  
Fussbodenheizung  
Rolläden an allen Fenstern  
Eichenparkett  
Fliesen  
Bad mit: Badewanne, Spiegel, Waschbecken, Toilette und Bidet  
Inklusive Einbauküche

Eigener Kellerraum mit Steckdose und Licht  
1 Tiefgaragenparkplatz für 25.000 Euro inkl. Fernbedienung für die Einfahrt

Weiterhin: Im Keller gibt es einen Raum für Waschmaschinen und Trockner und zwei weitere Räume zum Trocknen mit Heizung und Fenster.

## Lage (Homepage)

Marienburg: Sehr ruhig, da Hinterhofbebauung (3. Baureihe von der Bonner Strasse entfernt).  
Es kommt zukünftig eine Strassenbahnhaltestelle in ca. 100-200 Metern Entfernung an die Bonner Strasse.

Dadurch ist noch eine erhebliche Wertsteigerung in der Zukunft möglich.

Informationen zu den Bauarbeiten der Stadt Köln:  
<https://www.stadt-koeln.de/artikel/20118/index.html>

## Sonstige Angaben (Homepage)

Hausgeld in 2022 für die Wohnung: 187,80 Euro pro Monat inkl. Wasser und Heizung etc.  
Hausgeld in 2022 für die Tiefgarage: 19,76 Euro pro Monat  
Rücklage Ende 2022 für das Objekt war: 106.153,32 Euro

Dieses Haus hat sehr niedrige Hausnebenkosten von ca. 2,70 Euro pro Quadratmeter.

Die Wohnung steht leer und kann nach Bezahlung sofort genutzt werden.

## 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.