Gelegenheit in Braunsfeld - Tolle 3-Zi-Whg im 2. OG zwischen Aachener und Friedrich-Schmidt-Str.

50933 Köln

Details

ImmoNr	2240	Anzahl Schlafzimmer	2
Objekttyp	Etagenwohnung	Anzahl Badezimmer	1
Etage	2	Baujahr	1920
Kaufpreis	350.000,00 €	Zustand	Gepflegt
Außen-Provision	3,57 % des notariellen Kaufpreises inkl. MwSt.	Energieausweis	Bedarfsausweis
		Endenergiebedarf	261,8 kWh/(m²a)
Wohnfläche	ca. 69 m²	Endenergieverbrauch	261,8 kWh/(m²a)
Anzahl Zimmer	3	Energieausweis gültig bis	16.11.2033

Ihr Ansprechpartner
Herr Andreas Großmann
INPREX-IMMO GmbH
Keussenstraße 7
50935 Köln

Tel./Mobil: +49-(0)176-4701 5995 / +49-(0)176-4701 5995
Fax: +49-(0)221-130 77 95
E-Mail: anfrage@inprex-immo.de
Web: www.inprex-immo.de

Baujahr lt.	1920
Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	4
Balkon	Ja

Verfügbar ab (Text)	01.10.2025
verfügbar ab (Datum)	01.10.2025
Vermietet	Ja
Dist. Kindergarten (km)	0,4 km
Dist. Grundschule (km)	2 km
Dist. Gymnasium (km)	1,5 km
Dist. Autobahn (km)	3,8 km
Dist. Zentrum (km)	4,1 km

Beschreibung (Homepage)

Einmalige Gelegenheit in Braunsfeld in ruhiger Lage:
3-Zimmerwohnung mit Balkon im 2. OG in bester Lage von Braunsfeld.

Ausstattung (Homepage)

Diese Wohnung wird zum 01.10.2025 frei und ist im Moment an eine Nichtraucherfamilie mit 2 sehr kleinen Kindern vermietet.

IDEE für die Zukunft:
Küche und Wohnzimmer sind getrennte Räume, aber diese könnte man verbinden (nach Rücksprache mit der Hausverwaltung, Architekt und Statiker).

Im Moment 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Wannenbad und einer Diele.

Es gibt weiterhin ein Kellerabteil und im Keller befindet sich auch ein Waschraum mit Waschmaschinenanschluß.

Lage (Homepage)

Beste Lage in Braunsfeld zwischen Aachener Straße und Friedrich-Schmidt-Strasse und zusätzlich Einbahnstrassenregelung

Viele Ärzte, Apotheken und Geschäfte (TEMMA, Lidl, HIT etc.) in direkter Nachbarschaft an der Aachener Straße

Kindergarten:
U.a. in ca. 400m Entfernung Ev. Kindergarten,
in ca. 1 km Entfernung Gemeinschaft zur Förderung der Kindererziehung Pinocchio e.V.,
in ca. 1,5 km Städtischer Kindergarten und weitere

Grundschule:
U.a. in ca. 2 km Entfernung Gemeinschaftsgrundschule Müngersdorf oder

Ihr Ansprechpartner
Herr Andreas Großmann
INPREX-IMMO GmbH
Keussenstraße 7
50935 Köln

Tel./Mobil: +49-(0)176-4701 5995 / +49-(0)176-4701 5995
Fax: +49-(0)221-130 77 95
E-Mail: anfrage@inprex-immo.de
Web: www.inprex-immo.de

in ca. 2 km Kölner Domsingschule und weitere

Gymnasium:
U.a. in ca. 1,5 km Entfernung Gymnasium Müngersdorf oder
in ca. 2,5 km Apostelngymnasium Biggestraße und weitere

Sonstige Angaben (Homepage)

Kaufpreis 350.000 Euro zzgl. Maklercourtage von 3,57 % des notariellen Kaufpreises inkl. MwSt.

Wohnung wird ab 01.10.2025 frei.

Hausgeldabrechnung 2023: 250,10 Euro im Monat (3.001,18 Euro)
Grundsteuer 2025: 235,89 Euro
Wirtschaftsplan 2024: 280 Euro Hausgeld (3360 Euro im Jahr inklusive 890,07 Euro Rücklagenanteil)

Rechnungen vorhanden für:
1. Gasheizung 2017 neu
2. Badezimmer und Küche mit neuer Wasserleitung, neues WC und Spülkasten 1995
3. Elektrosteigleitung, Sicherungskasten und komplette Unterverteilung 1992
4. Gasheizung 1992 neu mit Heizkörper, Unterverteilung, Gasanschluß, Anschluß neue Kalt- und Warmwasserstränge

Laut dem Eigentümer wurde das Balkonfenster vom Wohnzimmer aus gesehen 2020 erneuert. Ausserdem wurde der Fußboden 2019 erneuert, wobei der Eigentümer das Material gekauft hat und der Mieter dies eingebaut hatte.

Von den Mietern könnte folgendes übernommen werden:
1. Im Badezimmer (ca. 5 Jahre alt)
IKEA Havbäck Wandschrank
IKEA Havbäck Waschbeckenschrank u. Waschbecken
für insgesamt 200 €
2. Schlafzimmer:
IKEA Pax Kleiderschrank (ca. 5 Jahre alt) 500 €
3. Küche:
Küche mit unbekanntem Hersteller mit AEG Spülmaschine (10 Jahre alt). Die Fronten wurden grau lackiert, aber innen sind sie noch in der ursprünglichen Farbe rot. Dazu gehört u.a. ein Miele Kochfeld extra breit (ca. 4 Monate alt, NP war 1200 Euro) und ein Backofen (ca. 3 Jahre alt)
Küchenpreis 1400 €

Ihr Ansprechpartner
Herr Andreas Großmann
INPREX-IMMO GmbH
Keussenstraße 7
50935 Köln

Tel./Mobil: +49-(0)176-4701 5995 / +49-(0)176-4701 5995
Fax: +49-(0)221-130 77 95
E-Mail: anfrage@inprex-immo.de
Web: www.inprex-immo.de

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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Andreas Großmann
INPREX-IMMO GmbH
Keussenstraße 7
50935 Köln

Tel./Mobil: +49-(0)176-4701 5995 / +49-(0)176-4701 5995
Fax: +49-(0)221-130 77 95
E-Mail: anfrage@inprex-immo.de
Web: www.inprex-immo.de