



OBJEKT 128 | MAISONNETTEWOHNUNG

Endlich gefunden: Sanierte Familienwohnung im Veedel!

50937 Köln

Eckdaten

Objektart	Maisonettewohnung
Baujahr	1934
Lageart	A-Lage
Lageart	Wohnlage
Lageart	Stadtteil
Kaufpreis	840.000,00 €
Hausgeld	498,00 €
Etage	3
Wohnfläche	ca. 156 m ²
Balkon/Terrasse	Ja
Anzahl Zimmer	5,5
Personenaufzug	Nein
Barrierefrei	Nein
Zustand	Saniert
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Parkett
Keller	Nein
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	12.03.2029
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Gas-Heizung
Befeuerng/Energieträger	Gas
Energieausweisdatum	13.03.2019
Energiekennwert	162,7 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser	Ja
Bezugstermin	ca. Ende 2019/ Anfang 2020

Provision

3,57% inkl. 19% MwSt.

Provisionshinweis: Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. 19% MwSt. und ist fällig mit notariellem Kaufvertragsabschluss.

Ihr Ansprechpartner

Simon Karls (simon.karls@rheinpol.de)
Tel.: +49(221) 92570032 | Mobil: +49(177) 6822101

Objektbeschreibung

Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnungseingangstür im 3.OG. Nach Betreten der Wohnung befindet sich linker Hand die offene Küche und rechter Hand das angeschlossene, großzügige Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Hier sind gemütliche Kochabende in geselliger Runde mit Freunden oder der Familie vorprogrammiert. Der Koch-/Essbereich ist meist das kommunikative Herzstück einer Immobilie und in diesem Fall ganz besonders durchdacht geplant. Ein praktischer Einbauschränk bietet Platz für Ihre Garderobe. Über den Flur gelangt man zu den drei Schlafzimmern und einem großen Badezimmer mit Wanne, Dusche und viel Tageslicht. Eine praktische Abstellkammer schafft zusätzlichen Stauraum.

Über die moderne Treppe gelangt man vom Flur aus in die obere Etage der Maisonettewohnung. Viel Licht fällt durch die großen Dachflächenfenster und verleiht dem gemütlichen Raum mit freigelegtem Balkenwerk und hoher Decke ein ganz besonderes Ambiente. Weiterhin ist auf dieser Ebene ein kleines „halbes Zimmer“ zu finden, was sich hervorragend als Gäste- und/oder Arbeitsbereich anbietet. Zugang zu einem modernen Duschbad mit Tageslicht gibt es ebenfalls.

Auf Grund der Größe, der Lage und des Schnitts eignet sich diese Wohnung besonders gut für Familien, die großzügig wohnen aber die urbane Veedel-Lage nicht missen möchten. Durch den großen Gemeinschaftsgarten der, neben dem privaten Balkon, zur gemeinsamen Nutzung der Hausgemeinschaft zur Verfügung steht, ist diese Familienwohnung für alle Großstadt-Liebhaber die oft gesuchte Alternative zum Einfamilienhaus am äußeren Stadtrand.

Lage

Die schöne Familienwohnung befindet sich in Köln-Lindenthal, südlich des Uniklinik-Geländes und somit auf der Grenze zu Köln-Sülz. In dieser sehr guten

und äußerst gefragten Wohnlage finden Sie eine perfekte Infrastruktur vor. In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, befinden sich fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, nette Cafés und Restaurants, KVB-Haltestellen, Parks, Grünflächen und Plätze, diverse Kitas und verschiedene Schulen.

Ausstattung

Im Jahr 2014 aufwändig und umfangreich saniert und ausgebaut, präsentiert sich diese individuelle Altbauwohnung nun mit stilvoller Ausstattung und durchdachtem Konzept. Einige Highlights sind:

- exklusiver Massivholzparkettboden
- Fußbodenheizung in Bad, Küche, Esszimmer
- hochwertige, weiße Massivholztüren in Übergröße
- mehrere maßgefertigte Einbauschränke und Einbauten
- hohe Decken
- 2 Bäder mit Tageslicht
- viel praktische Abstell- und Staufäche
- Wandoberflächen Feinputz

Sonstiges

Das Angebot ist provisionspflichtig für den Käufer. Die Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% gesetzl. MwSt. und ist fällig mit notarieller Beurkundung. Wir sind alleiniger Ansprechpartner und verweisen auf unseren qualifizierten Alleinauftrag. Das Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt und die Weitergabe an Dritte nicht gestattet. Trotz sorgfältiger Prüfung, können wir keine Garantie für die vom Eigentümer gemachten Angaben und Unterlagen übernehmen.



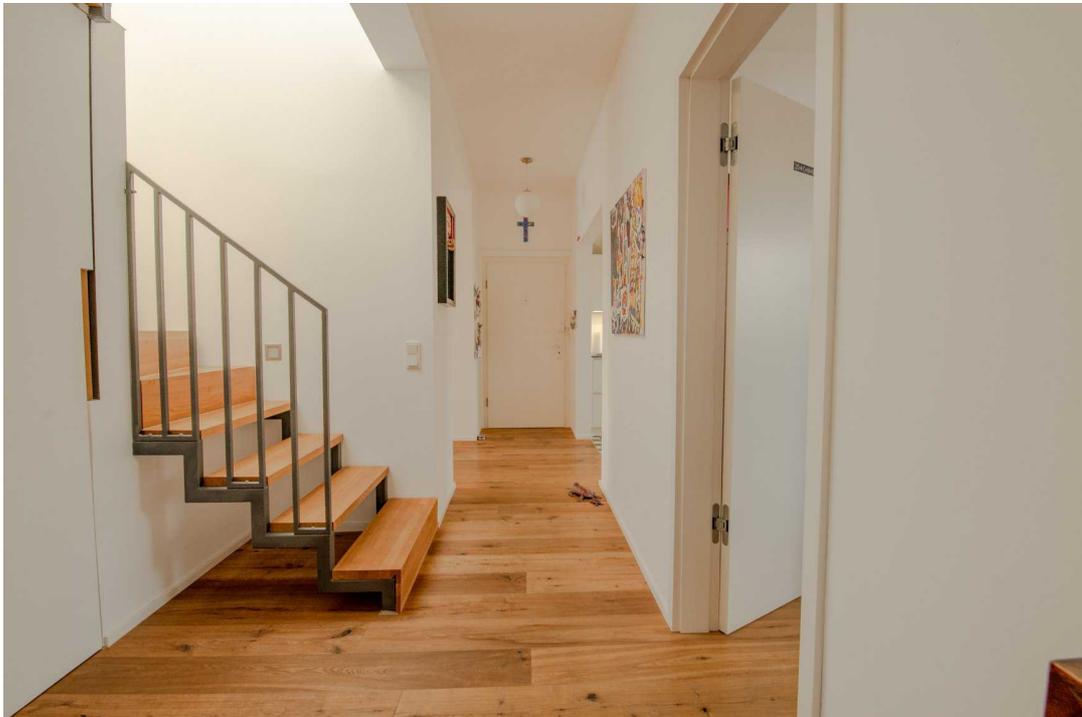
Balkon



Küche



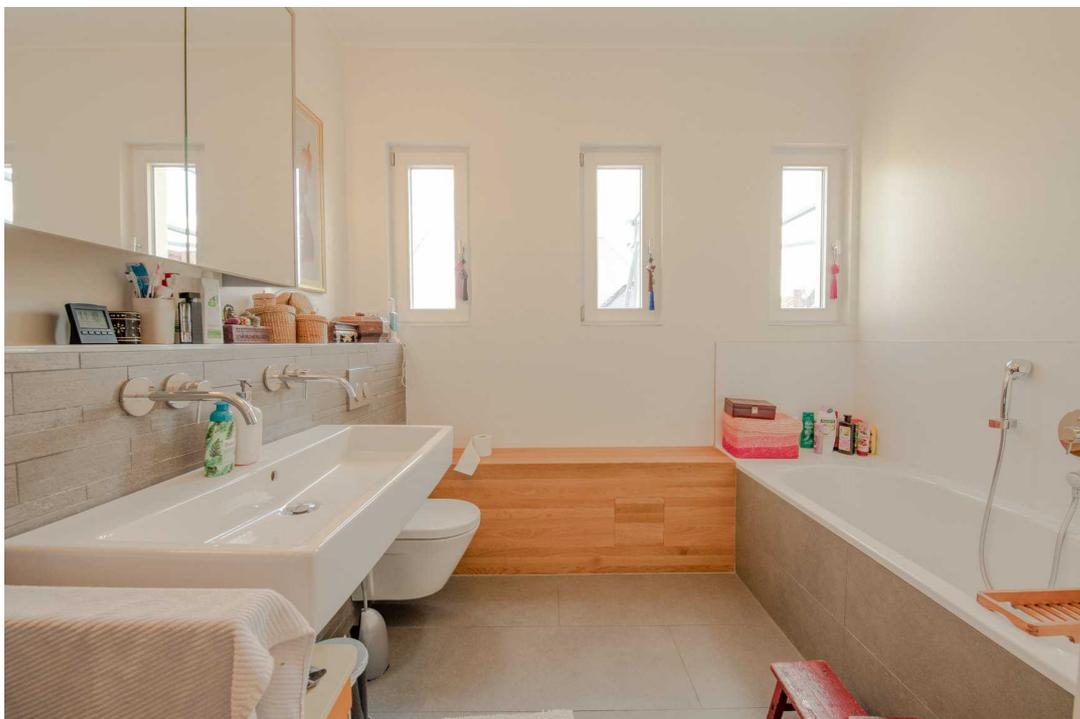
Küche Detail



Flur



Kinderzimmer 1



Badezimmer 3.OG



Wanne und Dusche



Kinderzimmer 2



Großes Schlafzimmer



Wohnzimmer



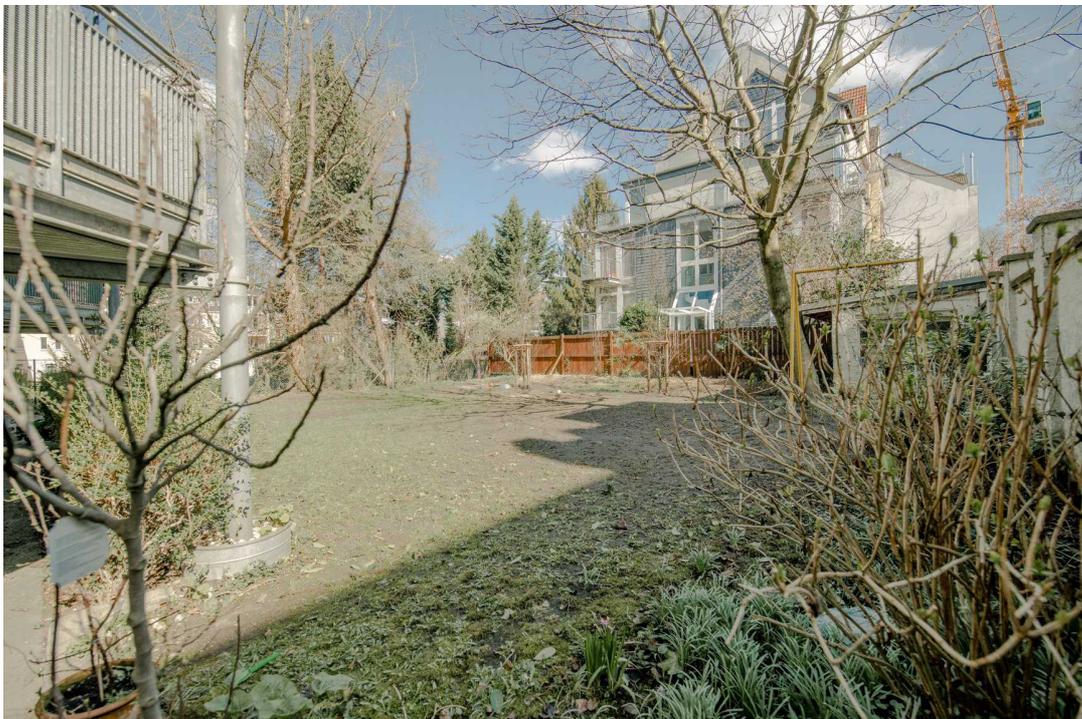
Arbeits-/Gästezimmer



Duschbad



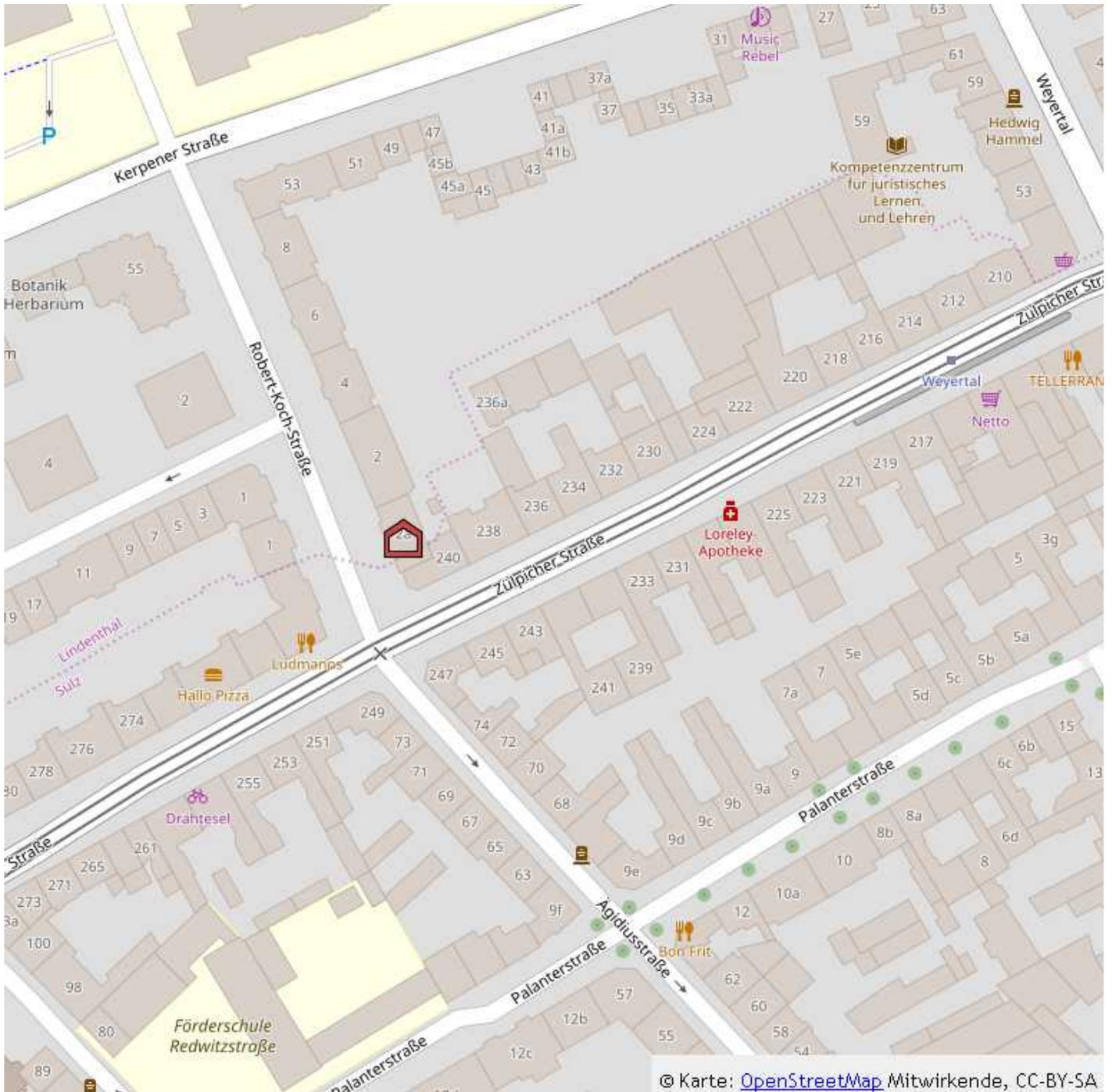
Detail: Licht und Luft



Großer Gemeinschaftsgarten



Haus Ansicht Straße

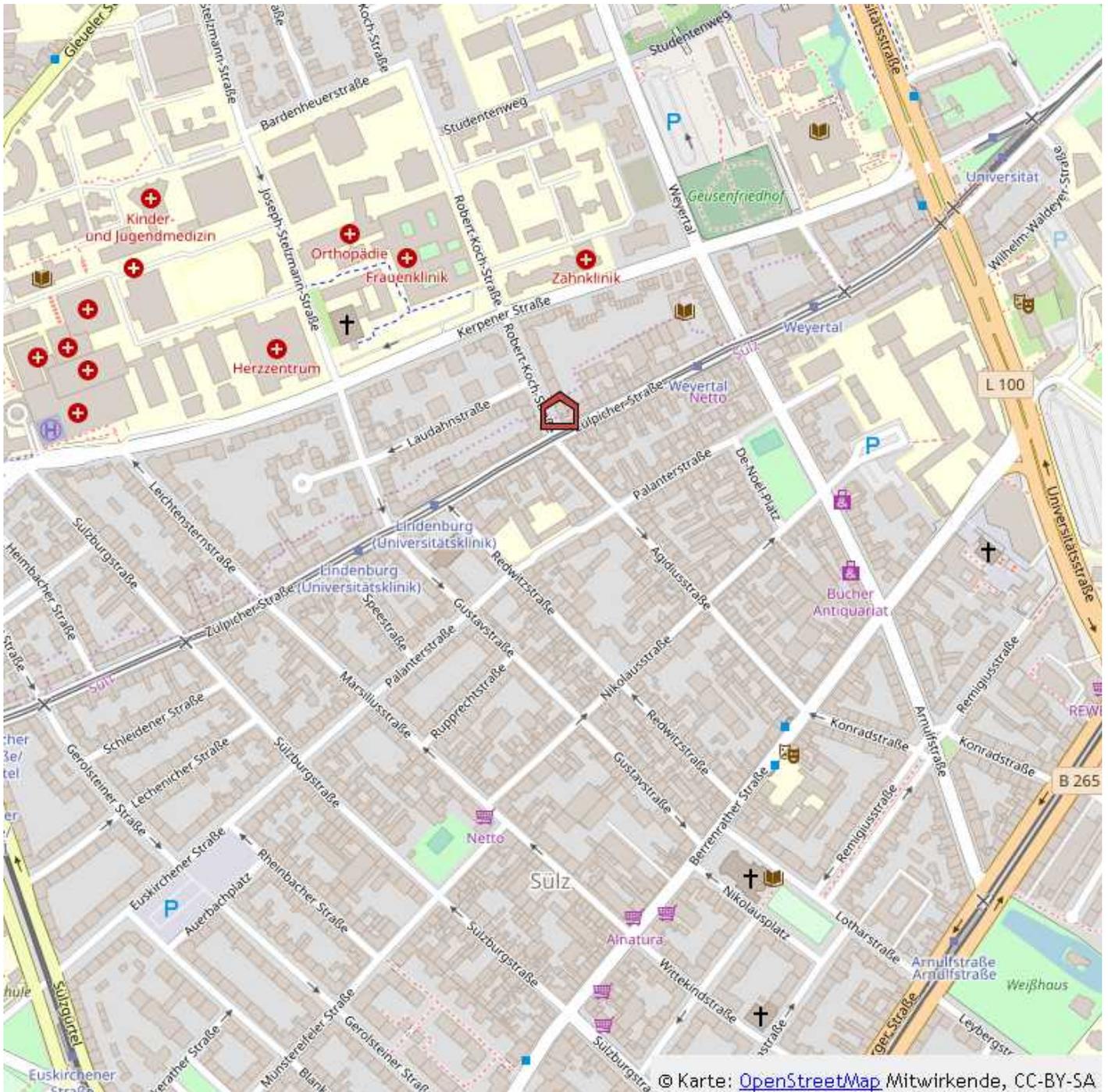


Mikro-Ansicht

RheinPol Immobilien

Martinstraße 22-24 | 50667 Köln
Tel. 0221-92570032 | Fax:
simon.karls@rheinpol.de | www.rheinpol.de

EXPOSE



Makro-Ansicht

RheinPol Immobilien

Martinstraße 22-24 | 50667 Köln
Tel. 0221-92570032 | Fax:
simon.karls@rheinpol.de | www.rheinpol.de

EXPOSE



Grundriss 3.OG



Grundriss DG