

KAPITALANLAGE - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in Köln-Niehl OHNE

VONOVIA

Am Mühlen Falder 15 - 50735 Köln
Objekt-ID: 39085-30

provisions-
frei



3 Zimmer Wohnung in Köln-Niehl



3 Zimmer Wohnung in Köln-Niehl

Objektbeschreibung

Ruhig gelegene Eigentumswohnung mit 3 Zimmern und Stellplatz in Köln-Niehl als langfristige Kapitalanlage

Die Wohnung misst 76 m² und liegt in einem großzügig durchgrüntem Wohnviertel im Niehler Süden - fast direkt gegenüber der Rennbahn und ihrem vorgelagerten Park in einer verkehrsarmen Sackgasse.

Sie betreten die Wohnung und sind gleich im Essbereich der der Küche vorgelagert ist und optisch durch eine Wand separiert wurde. Hierdurch entsteht der Eindruck eines Esszimmers.

Links gelangen Sie ins Wohnzimmer mit dem Zugang zur Loggia. Weiter über den Flur dann ins Schlafzimmer mit Fenster zur Loggia. Über den Flur erreichen Sie auch das Wannenbadezimmer.

Die 3 Zimmer Wohnung bietet durch die gute Aufteilung der Räume mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² ausreichend Platz für Paare und kleine Familien.

Die Wohneinheit ist gepflegt und die Böden mit Fliesen bzw. Laminat ausgestattet. Sie haben die Möglichkeit optional eine Garage mit zu erwerben.

Lage

Niehl - Vorstadt voller Vielfalt

Niehl ist ein angenehmer, bodenständiger Ort, in dem die Normalität zuhause ist. Der Niehler Süden, in dem Sie wohnen werden, zieht sich im Westen entlang der Galopprennbahn und reicht auf der anderen Seite an den Hafen heran. Der Niehler Ortskern liegt auf der anderen Seite der Industriestraße und grenzt direkt an den Rhein und die Ford-Werke. Das hört sich alles nach viel Betriebsamkeit an - aber in Ihrem Wohnviertel ist es sehr ruhig.

Der Stadtteil ist ein Beispiel dafür, wie überraschend sich die Lebensqualität im Kölner Norden zu erkennen geben kann. Hier gibt es eine richtige kleine Dorf-Hauptstraße mit Gasthäusern, Geschäften und kleinen Lokalen; die Seitenstraßen sind ruhig, die Häuser meist niedrig und die Kirche steht mitten im Grünen. Überhaupt ist Niehl viel grüner.

Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	269.900 €
Wohnfläche ca.	76 m ²
Zimmeranzahl gesamt	3
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Keller	✓

Ausstattung

Etagenwohnung

- Baujahr des Gebäudes 1977
- 76 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon
- Bodenbeläge Teppich
- Alu-Rahmen & Holzrahmen Rahmen mit Doppelverglasung
- Badezimmer
- Küche
- Keller
- Abstellkammer
- Zentralheizung

HAUSGELD & Co.

- Hausgeld Wohnung seit 01.01.2024 € 365,11 Monat
- davon anteilig Erhaltungsrücklage € 62,50 Monat
- Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 € 191.230,16

Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei. Es ist daher mit Nebenkosten von rund 8,5 % zu rechnen (2 % Notar- und Gebührenkosten sowie 6,5% Grunderwerbsteuer).

Innenbesichtigungen sind ausschließlich im Beisein eines Mitarbeiters unseres Hauses erwünscht. Hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter www.vonovia.de/datenschutzinformation. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

Hausgeld/mtl.	365 €
Mieteinnahmen/p.a.	8.254 €
X-fache Miete	32,70
Stellplatz Anzahl	1
Stellplatz Kaufpreis	25.100 €

Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	1977
Etage	3.OG
Etagenzahl	0
Qualität der Ausstattung	Normal

Ausweisart	Verbrauchsausweis
Energieträger	Gas
Verbrauchskennwert	109 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung (Gas)

Kontakt

Oliver Bull
Citak Immobilien e.K.
Selbständiger Vertriebspartner der
VONOVIA SE

Yorckstraße 12
50733 Köln

E: info@citak-immobilien.de
T: -
M: 017670584702

Website www.vonovia.de

Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter www.vonovia.de/datenschutzinformation. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.