

Köln-Lindenthal || Terrasse || 2 Zimmer || Einbauküche

50935 Köln, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 24RH139



Wohnfläche ca.: **55 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **369.000 EUR**



Köln-Lindenthal || Terrasse || 2 Zimmer || Einbauküche

Objekt ID	24RH139
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	50935 Köln
Etage	EG
Wohnfläche ca.	55 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Keller, Offene Küche, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	307 EUR
Kaufpreis	369.000 EUR



Objektbeschreibung

Liebe Interessentin,
lieber Interessent,

wir freuen uns über Ihren Besuch und Ihr Interesse an dieser Immobilie.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne telefonisch und per E-Mail zur Verfügung.
Besichtigungstermine stimmen wir telefonisch ab und werden selbstverständlich ausschließlich als Einzeltermine durchgeführt.

Herzliche Grüße
Ihr Team von Rudkowski&Hag

#Lieblingsmakler #Lieblingsmakler #Lieblingsmakler #Lieblingsmakler #Lieblingsmakler
#Lieblingsmakler

Träumen Sie schon lange von einer eindrucksvollen Eigentumswohnung in beliebter Lage von Köln?
Dann könnte diese Immobilie genau das sein, wonach Sie schon lange gesucht haben.

Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 2000 erbaut und präsentiert sich als ein modernes Zuhause im beliebten Stadtteil Lindenthal. Dank der geräumigen und tageslichtdurchfluteten Zimmer besticht die ca. 55 m² große Wohnung mit viel Raumgefühl und Helligkeit. Alle Fenster verfügen über eine Isolierverglasung, teils bodentiefe Fenster und Rollläden.

Mittelpunkt der Wohnung bildet hier der helle und großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und den kleinen eigenen Garten. Hier lässt es sich wunderbar vom Alltag erholen. Für Kochbegeisterte lässt die Einbauküche keine Wünsche offen. Die Kombination aus bodentiefen Fenstern und stilvollen Parkett verleihen dem gesamten Bereich eine Wohlfühlatmosphäre. Abgerundet wird das Angebot, durch das mit Rollläden ausgestattete Schlafzimmer und das modern geflieste Bad, mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Ein ca. 5 m² großer abschließbarer Kellerraum steht zur separaten Nutzung zur Verfügung. Zusätzlich trumpft die Wohnung mit einem eigenen Waschmaschinen- und Trockner-Stellplatz auf. Ausreichend Platz für Ihr Fahrrad bietet zudem der praktische Fahrradkeller. Für zusätzliche Sicherheit und Ruhe sorgt ein Tor im Einfahrtsbereich.

Die hier angebotene Wohnung ist aktuell vermietet und kann als Kapitalanlage dienen:

- Bewohner: 1 Person / Beginn Mietverhältnis: 01.01.2022
- Größe: 54,28 m² / 2-Zimmerwohnung
- Aktuelle Kaltmiete: € 910 / Nebenkosten: € 180 / Hausgeld: € 307

Starten Sie mit dieser Immobilie in Ihre Laufbahn als Immobilieninvestor und sichern Sie sich einen soliden Start - Rund um die perfekte langfristige Kapitalanlage.
Warten Sie nicht und melden Sie sich über die Kontaktanfrage.

Wir freuen uns auf Sie!



Ausstattung

Das Beste in Kürze:

- Moderner und durchdachter Grundriss, gute Raumaufteilung
- Top-Lage und eine gute Infrastruktur
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten und ein großzügiger Wohn-/ Essbereich
- Moderne Ausstattung und gepflegter Zustand
- Wertiger Parkettfußboden
- Großzügige, isolierverglaste, teils bodentiefe Fenster mit praktischen Rollläden
- Helles Badezimmer mit Badewanne
- Küchenbereich mit Einbauküche und kleiner Essecke
- Waschküche mit eigenem Waschmaschinen- und Trockner-Stellplatz
- Eigener abschließbarer Kellerraum für Staumöglichkeiten
- Separater Fahrradkeller
- Solide vermietet, Kaltmiete 910 € monatlich

Sonstiges

Hinweise zur Dienstleistung & Courtage:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Vermittlungs- oder Nachweisvertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seinen Bedingungen zustande.

Das Honorar in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss für die Vermittlung oder den Nachweis der Immobilie verdient und fällig und von dem Käufer an die Rudkowski&Hag Immobilien GmbH zu zahlen. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und der Rudkowski&Hag Immobilien GmbH.

Die Grundstücksgröße wurde nicht gesondert bemessen und das Grundbuch lag bei Erstellung des Exposé noch nicht vor.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.11.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2000



Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	73,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Köln – Lindenthal

Lindenthal im Südosten von Köln zählt mit seinen vielen grünen Oasen, einer gemütlichen Atmosphäre und der guten Anbindung zu den beliebtesten Wohngegenden Kölns. Die rund 1,6 km lange und von Lindenbäumen gesäumte Dürener Straße bildet das Herzstück des Veedels. Hier lassen exklusive Geschäfte und trendige Restaurants das Herz von Shoppingfans und Freunde der guten Küche höher schlagen.

Zwischen Beethovenpark, UNI-Klinik und Universität gelegen. Der Stadtteil Sülz ist ein gehobenes Wohnviertel mit viel Grün. In den Einkaufsstraßen findet man Bioläden, Spielwarengeschäfte und gemütliche Cafés mit hausgemachtem Kuchen. Auf dem nahen Auerbachplatz gibt es einen Markt mit Schmuck und Mode aus Handarbeit sowie regionalen Käse- und Wurstwaren. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit einer breitgefächerten Auswahl an Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Metzgerei, Gesundheitszentrum mit Ärzten und Apotheken, Post, Banken, Blumengeschäfte, Fitnessstudio sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten stehen der nahegelegene Klettenbergpark, der Beethovenpark und der Grüngürtel Kölns in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Gute Restaurants sowie Szene-Kneipen finden Sie im gesamten Veedel oder im benachbarten Klettenberg. Sülz bringt urbanes Wohnen und viel Natur in Einklang.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Linie 13, 9) besteht unmittelbar auf der Zülpicher Straße und dem Lindenthalgürtel. Der Bus mit der Linie 146 befindet sich geradewegs vor der Haustür und bringt Sie bequem in die Innenstadt. Die Anbindung an die Autobahn A4 erfolgt ebenfalls über die Luxemburger Straße, Anschlussstelle Klettenberg. Die Universität und auch Uniklinik sind in kürzester Zeit erreichbar – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit der Bahn.





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Herzensangelegenheit



Bad





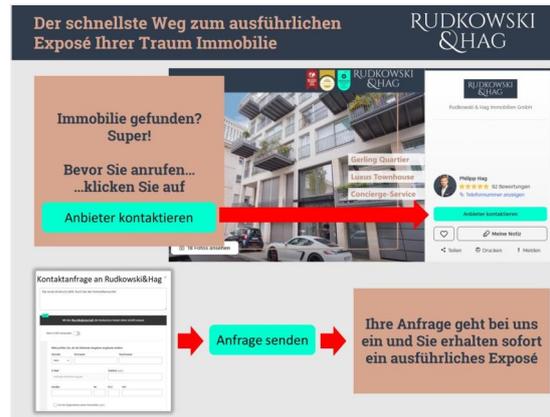
Unsere Expertise



Terrasse mit Gartenanteil



Individuelle Wertanalyse Ihrer Immobilie



Ohne Anruf direkt zum Exposé

