Köln – Marienburg

Wohlfühl-Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse in sehr guter Lage

Objektnummer: 25406017

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 62 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25406017
Wohnfläche	ca. 62 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnung	Terrassen
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	25.09.2029
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	114.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

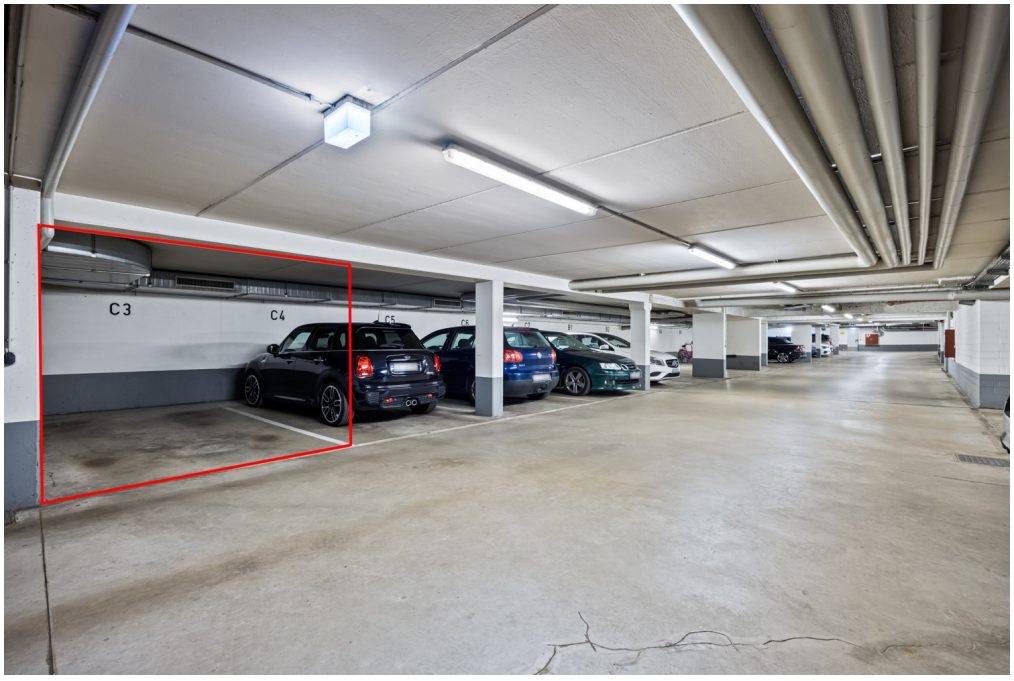
Die Immobilie

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Ein erster Eindruck

Diese charmante Zwei-Zimmer-Gartengeschosswohnung bietet auf ca. 62 m² einen gut geschnittenen Grundriss in gepflegtem Zustand.

Die Wohnung befindet sich in einem 1999 erbauten Mehrfamilienhaus mit drei Etagen und wird über eine Gasbrennwert-Zentralheizung beheizt. Große Fenster sorgen für ein angenehmes Tageslicht. Der Grundriss eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Die durchdachte Ausstattung vereint Komfort und Funktionalität. Der Wohnbereich öffnet sich zur Süd-/Südwest-Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil – ein geschützter Platz für ruhige Stunden im Freien.

Der Wohn- und Essbereich sowie die Küche sind hell gefliest und pflegeleicht; bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sichtschutz.

Das ebenfalls zur Gartenseite ausgerichtete Schlafzimmer ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, das dem Raum eine warme Note verleiht. Die offene Küche bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche. Das Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche, ein WC und ist zeitlos gestaltet.

Die gesamte Wohnung wird über eine effiziente Fußbodenheizung beheizt.
Ein integrierter Dielenschrank bietet großzügigen Stauraum für Garderobe und Schuhe – praktisch und optisch dezent.
Der gepflegte Allgemeinzustand der Wohnanlage spiegelt sich auch in den Gemeinschaftsbereichen wider: Ein von der Tiefagarage erreichbarer Fahrradkeller sowie ein Waschraum im Untergeschoss stehen der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab. Die Kombination aus funktionaler Ausstattung, ansprechender Architektur und begehrter Lage von Marienburg machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.
Die separate Küchenzeile ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

In dem monatlichen Hausgeld von 338 Euro sind u.a. die Heizkosten, die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, die Instandhaltungsrücklage sowie ein Hausmeisterdienst enthalten.

Die Wohnung ist unvermietet und kann zeitnah übernommen werden.
Ein interessantes Angebot für alle, die eine praktische Wohnung mit Gartenanschluss suchen – zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Ausstattung und Details

- Tiefgaragenstellplatz
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche (im Preis inbegriffen)
- integrierter Dielenschrank
- Terrasse und Garten mit Süd/ Südwestausrichtung
- Gaszentralheizung
- Elektrische Rollläden
- Eigener Kellerraum
- Wasch,- und Fahhrradraum zur Gemeinsschaftsnutzung

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Alles zum Standort

Die Villengegend Marienburg liegt im Kölner Süden und zählt zu den beliebtesten und besten Wohngebieten der Stadt.
Marienburg begeistert bis heute durch seine prachtvollen Bauten der Jahrhundertwende, vielen Villen und herrschaftlichen Wohnsitzen. Das Wohngebiet ist geprägt von ausgedehnten Gärten, Alleen und Parks.

In drei Minuten erreichen Sie mit dem PKW den Bonner Verteilerkreis mit den Anschlüssen an die A 4, A 555, A 1, A 3 und A 61 und in 12 Minuten die Kölner Innenstadt über die Rheinufer Straße.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Bereich „Bonner Straße“/ „Chlodwigplatz“, Kindergärten, Grundschulen und das Irmgardis-Gymnasium sind fußläufig zu erreichen. Weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister sowie Restaurants und Lokale befinden sich in den benachbarten Vororten Köln-Bayenthal und Köln-Rodenkirchen.

Das gut gelegene Wohngebiet ist nur ca. 400 Meter vom Rheinufer entfernt und der Marienburger Südpark sowie der nahegelegene Grüngürtel laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Wer das Golf spielen liebt ist in nur 5 Minuten am Marienburger Golfclub. Der Marienburger Sportclub, der ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegt, gilt als einer der renommiertesten Tennis- und Hockey-Vereine.

Hier wohnen Sie in einem zentralen Stadtteil umgeben mit vielen Grünflächen.

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25406017 - 50968 Köln – Marienburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com