



Wohnfläche  
**92 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**4**



Kaufpreis  
**465.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	465.000 €
Käuferprovision	2,1 % (inkl. MwSt.)
Mieteinnahmen	17.400,00
Hausgeld	395,00

### Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl für	Personen

Bodenbeläge	Fliesen, Parkett
Bauweise	Massiv
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
<b>Zustand</b>	
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	135126NW
Objekt-ID	FIO-10517488060
Anbieter-ID	162500

## Objektbeschreibung

Perfekt in Zollstock gelegen bietet dieses im Jahr 2002 erbaute Gebäude eine einmalige Gelegenheit. Mit einer Fläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern bietet die großzügige Wohnung viel Platz für ein angenehmes Wohnen. Die Immobilie verfügt über drei Schlafzimmer und ein einladendes Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon.

Die helle und offen gehaltene Küche bietet fantastisch viel Platz für den Koch- und Essbereich. Durch die bereits vorhandene Einbauküche lässt sich die Wohnung sofort vollständig nutzen.

Des weiteren verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit einer Badewanne und einem separaten Gäste-WC.

Der Personenaufzug gestaltet den Alltag der Bewohner besonders einfach. Durch den Kinderspielplatz finden auch Familien mit Kindern Ihren Rückzugsort direkt vor der eigenen Haustür.

Die Wohnung verfügt über einen privaten Tiefgaragenstellplatz im eigenen Haus welcher durch den Fahrstuhl einfach zu erreichen ist, dieser kann für 25.000 Euro erworben werden, und bietet dadurch absolute Flexibilität in der Alltagsgestaltung.

Derzeit wird die Wohnung von der Eigentümern bewohnt. Eine Jahresnettokaltmiete von ca. 17.550 Euro sind erzielbar.

Die Instandhaltungsrücklage der WEG liegt bei ca. 232.000 Euro.

## sonstige Angaben

Weitere Fotos und umfangreiche Informationen erhalten Sie bei einem persönlichen Termin in unserem Kundencenter.

Alle Angaben und Berechnungen dieser Unterlagen beruhen auf Aussagen des Eigentümers.

Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Gern sind wir auch bei der geeigneten Finanzierung und/oder beim Verkauf Ihrer Immobilie behilflich. Für ein Gespräch stehen wir

Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Um Ihre Anfrage zeitnah bearbeiten zu können, bitten wir Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Anschrift und Telefonnummer anzugeben. Vielen Dank! VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Außenansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Balkon



Badezimmer



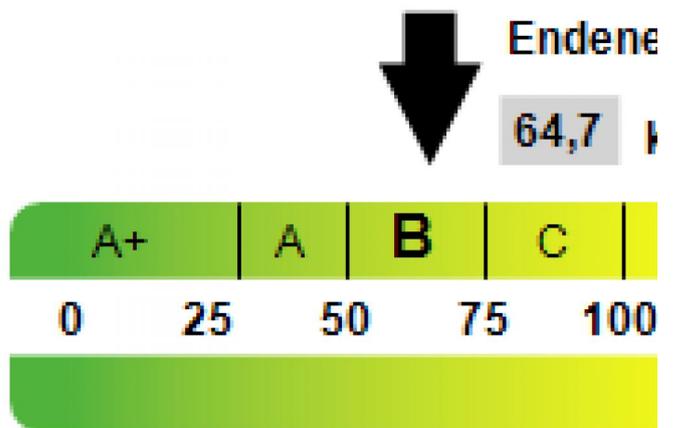
Flur



Spielplatz



Außenansicht



Kennwert Energieausweis

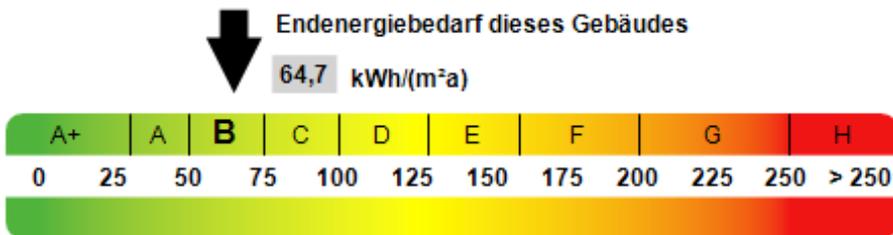


Schlafzimmer



TG-Stellplatz

## Energiepass



Gültig bis	14.03.2032
Primär Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Ausstellungsdatum	14.03.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Köln-Zollstock befindet sich im Kölner Süden und grenzt an sieben weitere Kölner Stadtteile. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Grünanlage und der Grüngürtel ist mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Eifeltor oder der Bonnerverteiler sind in ca. 10 Min. mit dem PKW erreichbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell in die Innenstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ihr Ansprechpartner

**Sara Salih**

Telefon: 01778801083

E-Mail: [koeln.ehrenfeld@immo.lbs-nw.de](mailto:koeln.ehrenfeld@immo.lbs-nw.de)

