

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Sofort bezugsfreie Erdgeschoss-
Wohnung in Denkmalschutz-Immobilie
in Mülheim**

**Objekt-Nr.:
66272-DMI42_3**

Wohnung zum Kauf

in 51063 Köln





Details

Kabel/Sat-TV

Käuferprovision inkl. USt.

3,57% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

Wohnfläche (ca.)
60,97 m²

Zimmer
3

Etage
0

Anzahl Badezimmer
1

Baujahr
1902

Unterkellert
Ja

Beschreibung

Was für eine Gelegenheit!

Angeboten wird eine sofort bezugsfreie Erdgeschoss-Wohnung in einer traumhaften Denkmalschutz-Immobilie in Köln-Mülheim.

Im Gegensatz zu allen anderen Wohnungen in diesem Gebäude verfügt Ihr neues Zuhause über eine eigene Hauseingangstüre.

Die 60,97 m² Wohnfläche verteilen sich wie folgt:

Nachdem Sie die Wohnung betreten haben, gehen links und rechts von der Diele zwei Schlafzimmer ab. Am Kopf des Flures gelangen Sie in den Wohnbereich. Von hier aus wiederum gelangen Sie in die Küche und das Badezimmer, welches mit WC, Waschbecken und Dusche ausgestattet ist.

Die Wohnung ab sofort bezugsfrei, sodass Sie entweder bequem und ohne Eigenbedarfskündigung selbst einziehen können oder im Rahmen der Neuvermietung sich Ihren neuen Mieter selbst aussuchen können – gerne helfen wir Ihnen hierbei!

Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

*Kellerraum

Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 62,56 von 1.000.



Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2023: 10.420,77 €. Der Anteil dieser Wohnung an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt 651,89 € (Stand 31.12.2023).

Das monatliche Hausgeld für das Wirtschaftsjahr 2024 betrug 274,18 €. Hiervon können rd. 172 € auf einen etwaigen Mieter umgelegt werden. Die übrigen, nicht-umlagefähigen rd. 102 € setzen sich zusammen aus Verwaltergebühr (rd. 29 €), Reparaturen & Bankgebühren (rd. 22 €) und Zuführung in die Instandhaltungsrücklage (rd. 52 €).

Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst:

- + Erdgeschoss – nur 1 Stufe am Hauseingang
- + Modern ausgestattet
- + Eigener Hauseingang
- + Eigene Gastherme – Gasanbieter kann selber ausgewählt werden
- + Kellerraum

- Kein zugeordneter PKW-Stellplatz. Kostenlose Parkmöglichkeiten in der direkten Nähe
- Keine Terrasse

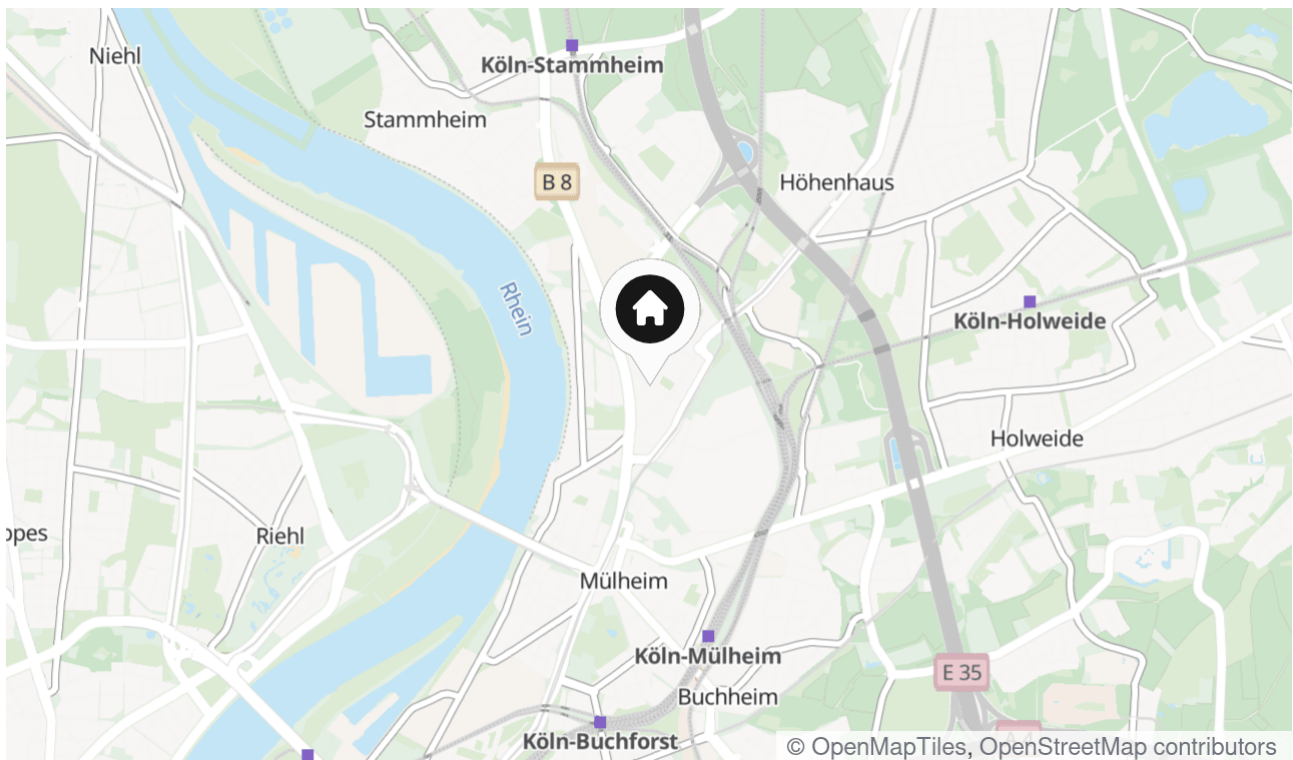
Lage & Umgebung

51063 Köln

Dieses denkmalgeschützte Gebäude befindet sich im lebendigen und zugleich aufstrebenden Stadtteil Mülheim. Der Standort besticht durch eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und entspannter Wohnatmosphäre. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar, wodurch das Viertel besonders attraktiv wird.

Mülheim ist bekannt für seine lebendige Kunst- und Kulturszene, was es zu einem idealen Umfeld für Kulturliebhaber macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bus- und Bahnlinien in unmittelbarer Nähe, die schnelle Verbindungen in alle Stadtteile bieten. Pendler profitieren zudem von der Nähe zu den Autobahnen.

Für Naturfreunde bietet die Nähe zum Rhein sowie zu Parks und Grünflächen viele Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die optimale Lage des Gebäudes verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer hohen Lebensqualität und vielfältigen Freizeitangeboten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Zimmer 3



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



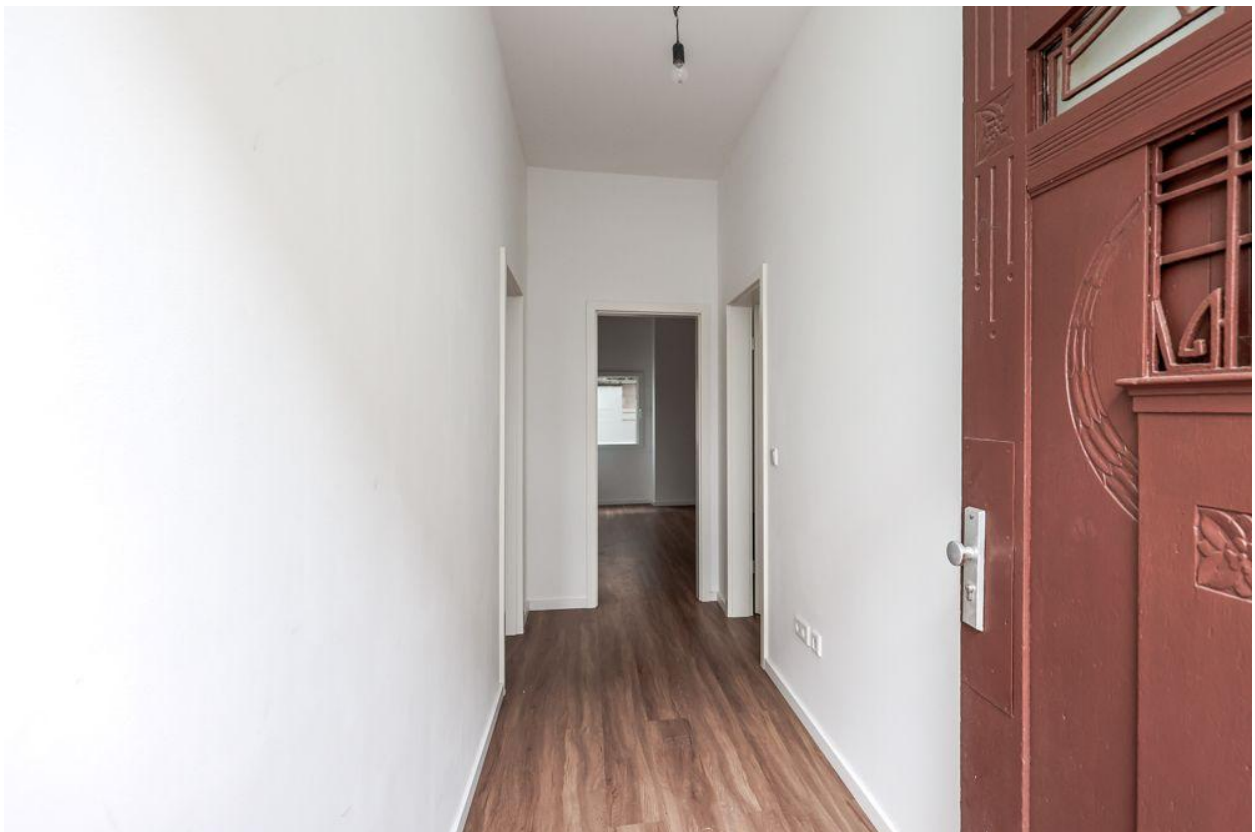
Außenansicht



Außenansicht



Luftbild



Diele



Zimmer 3



Zimmer 1



Zimmer 1



Bad



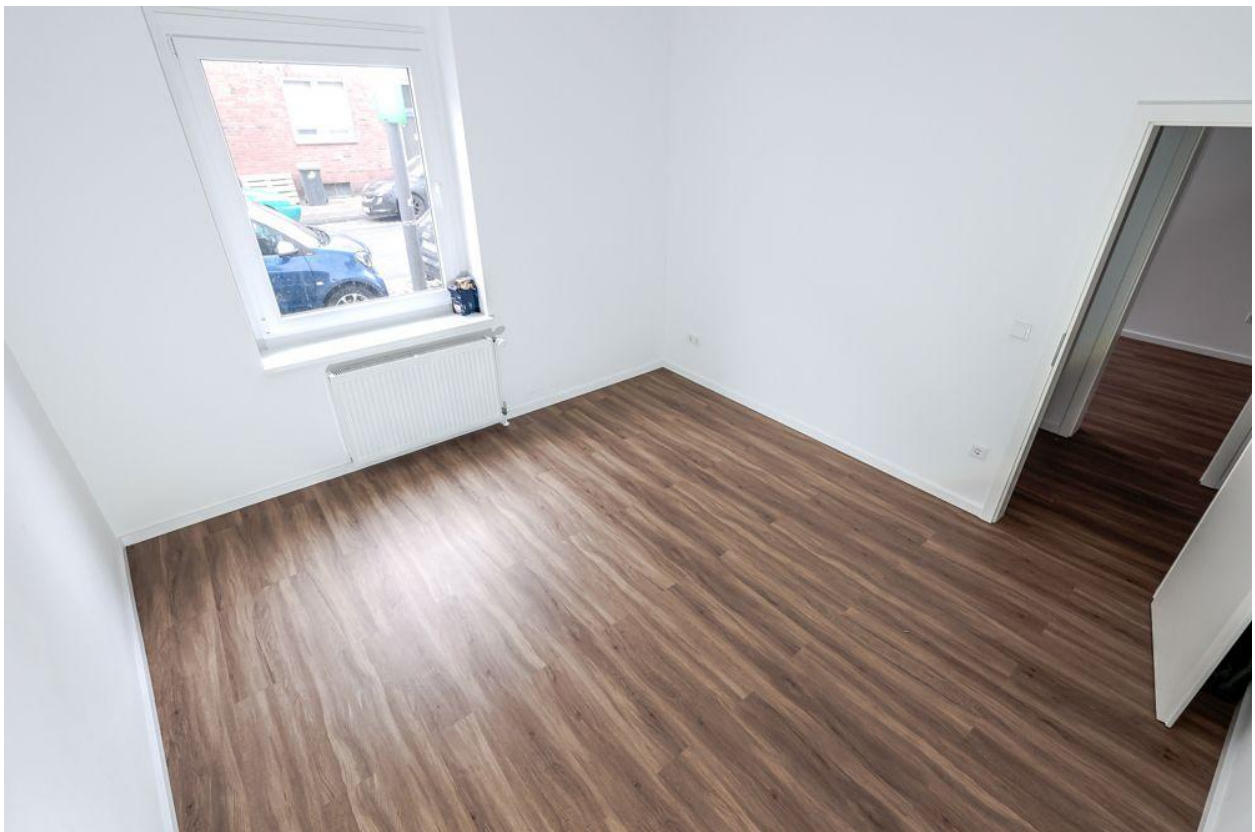
Bad



Dusche



Küche



Zimmer 2



Zimmer 2



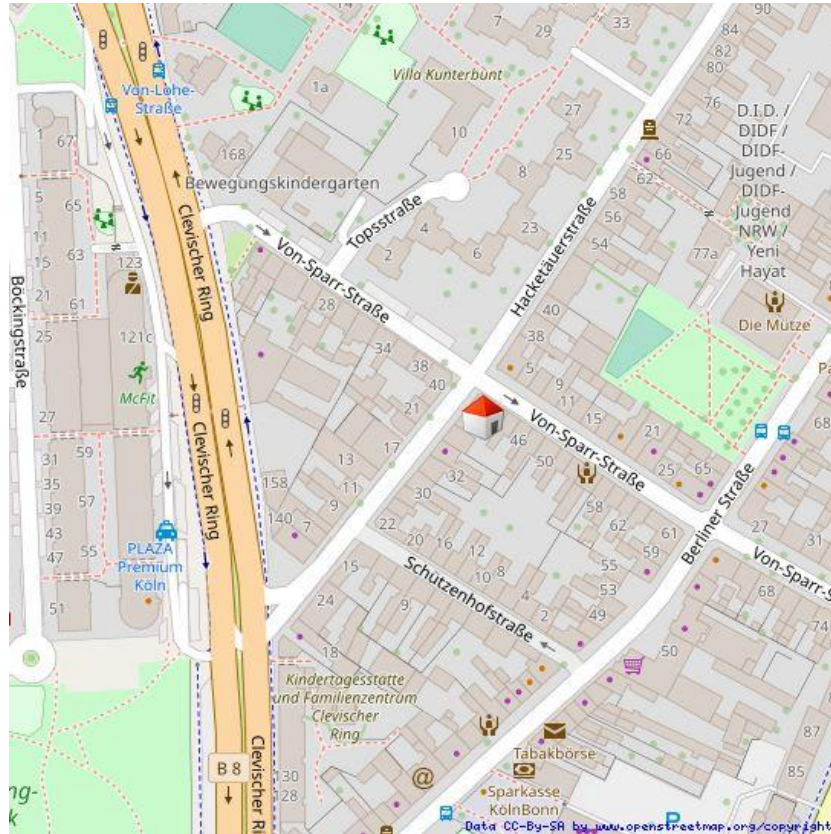
Grundriss-Skizze mit Möblierungsvorschlag



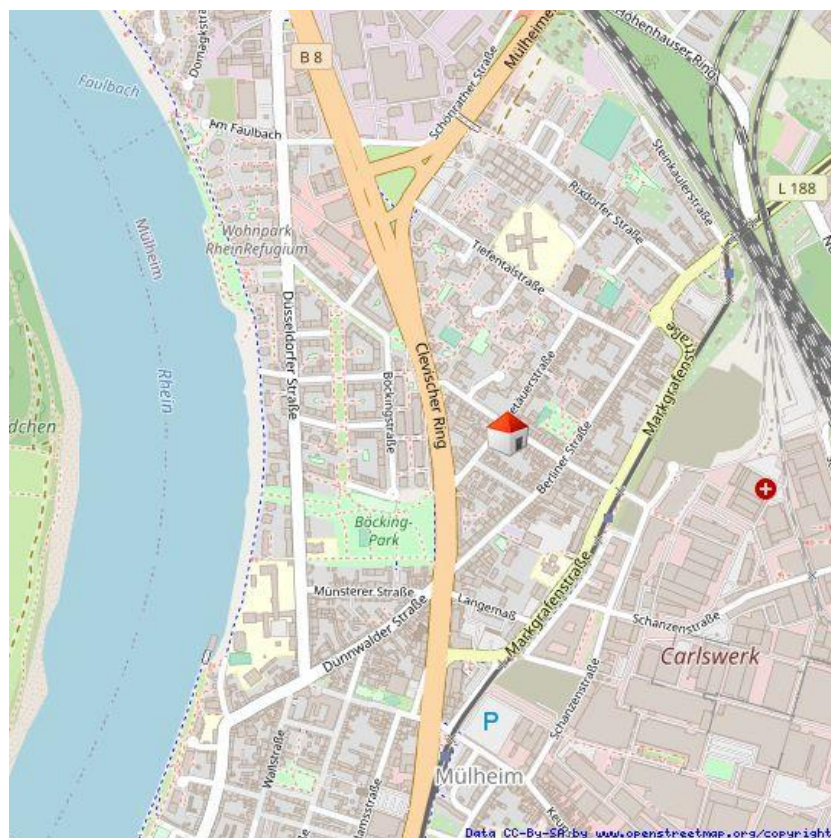
Ansicht 1



Ansicht 2



Lageplan mikro



Lageplan makro



Kontakt

Herresbacher Str. 7
53639 Königswinter
Telefon: +49 2244 8440911
E-Mail: info@villenmakler.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Carola Bennerscheid

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

