



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Entkernte Erdgeschoss-Wohnung mit eigenem Garten

Objekt-Nr.:

66272-DMI47_12

Wohnung zum Kauf

in 51065 Köln / Mülheim





Details

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

358,20 €

Käuferprovision inkl. USt.

3,57% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

Wohnfläche (ca.)

62,52 m²

Zimmer

2

Etage

0

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1955

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Angeboten wird eine leerstehende, bereits weitestgehend entkernte Erdgeschoss-Wohnung in Köln-Mülheim mit einer Wohnfläche von 62,52 m².

Sie betreten das Gebäude, welches von der Sonderburger Straße aus in der zweiten Reihe liegt, über den Hauseingang und gelangen nach wenigen Stufen zur Eingangstüre Ihres neuen Zuhauses.

In der Wohnung warten folgende Räumlichkeiten darauf, von Ihnen nach Ihren Vorstellungen fertig gestellt zu werden:

*Diele

*Tageslichtbadezimmerfenster, welches mit WC, Waschbecken und Dusche ausgestattet werden kann

*Küche

*Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (insg. Rd. 42 m²)

*Schlafzimmer (grenzt an das Wohnzimmer an und ist ebenfalls zur Terrasse ausgerichtet)



Die Wohnung ist unbewohnt und überwiegend entkernt, sodass Sie erfolgreicher Sanierung 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 67 von 1.000.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2023: 12.500 €. Der Anteil dieser Wohnung an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt 837,46 € (Stand 31.12.2023).

Das monatliche Hausgeld für das Wirtschaftsjahr 2024 betrug 358,20 € inkl.

Heizkostenvorauszahlung. Hiervon können rd. 250 € auf einen etwaigen Mieter umgelegt werden. Die übrigen, nicht-umlagefähigen rd. 108 € setzen sich zusammen aus Verwaltergebühr & Versammlungsgebühr (rd. 29 €), Reparaturen & Bankgebühren (rd. 23 €) und Zuführung in die Instandhaltungsrücklage (rd. 56 €).

Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst:

- + Ab sofort frei / unbewohnt
- + Kann nach eigenen Vorstellungen fertig gestellt werden
- + Erdgeschoss
- + Große, sichtgeschützte Terrasse
- + Kellerraum
- + Heizkostenvorauszahlung bereits in Hausgeld enthalten

- Badezimmer sehr schmal
- Kein zugeordneter PKW-Stellplatz. Das Objekt befindet sich an der Grenze einer Bewohner-Park-Zone. Ein Bewohnerparkausweis kann bei der Stadt Köln beantragt werden und kostet zwischen 100 € und 120 € je nach Fahrzeuglänge (= 8,33 € - 10 € pro Monat). Wenige Meter vom Haus entfernt kann jedoch auch außerhalb der Bewohnerparkzone kostenlos geparkt werden.



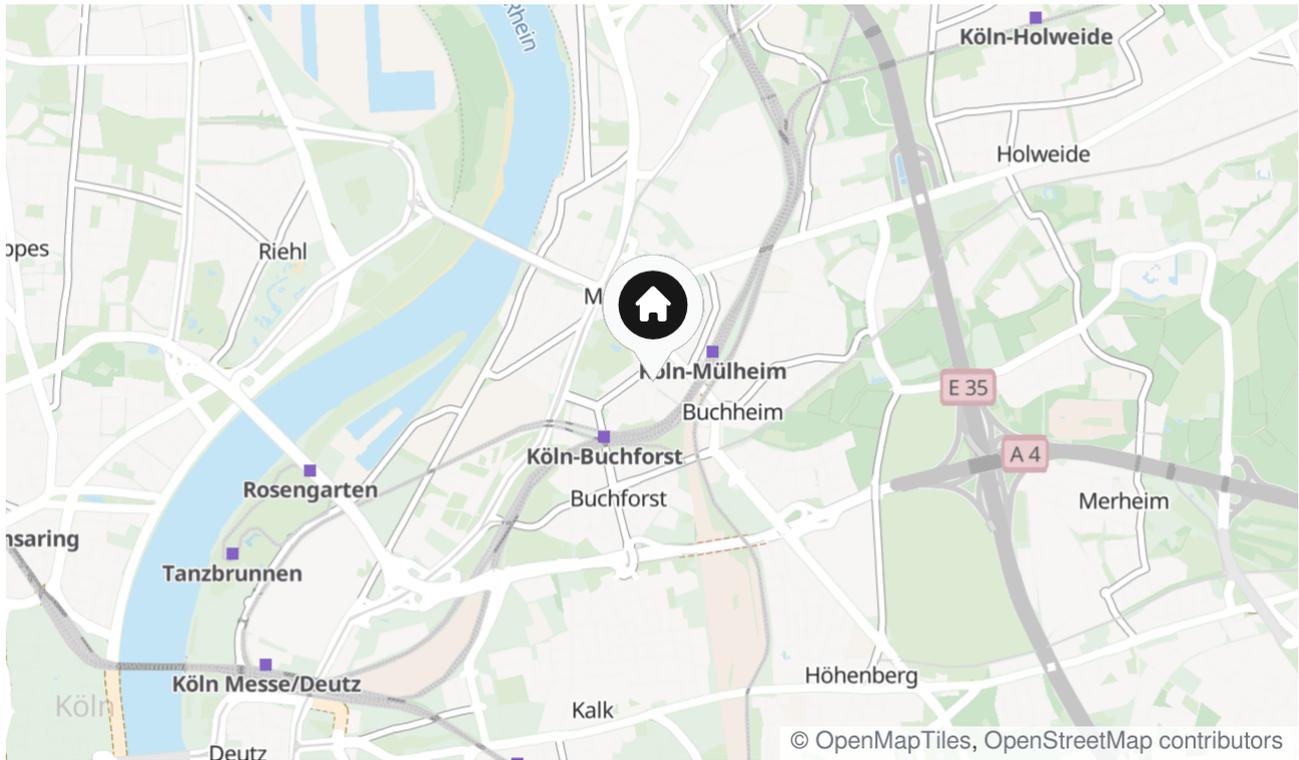
Lage & Umgebung

51065 Köln / Mülheim

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im lebendigen Stadtteil Mülheim, der zur pulsierenden Metropole Köln gehört. Diese Wohngegend verbindet urbanes Flair mit historischem Charme und bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: ÖPNV-Verbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine optimale Anbindung an das Kölner Stadtzentrum sowie die umliegenden Stadtteile.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte zur Verfügung, die den Alltag komfortabel gestalten. Auch gastronomisch hat Mülheim viel zu bieten – von gemütlichen Cafés bis zu internationalen Restaurants. Erholungssuchende und Sportbegeisterte profitieren von den nahegelegenen Grünflächen und dem Rheinpark, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt.

Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht. Zudem verspricht das kulturelle Angebot von Mülheim, mit seinen Theatern und regelmäßigen Veranstaltungen, ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm. Die besondere Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung macht diesen Stadtteil zu einer begehrten Wohngegend.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

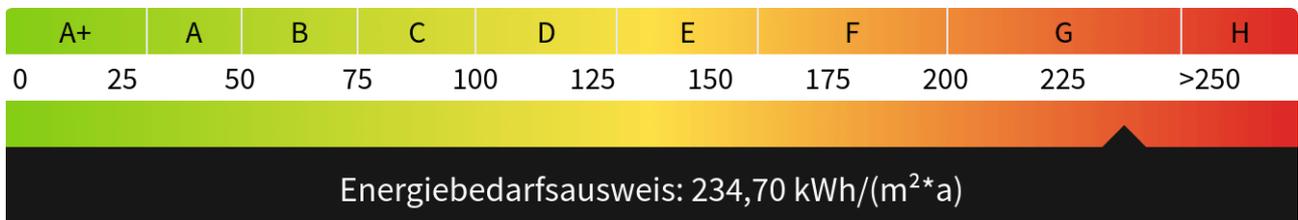
Endenergiebedarf
234,70 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser
Ja

Befeuerungsart
Gas

Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
24.05.2031





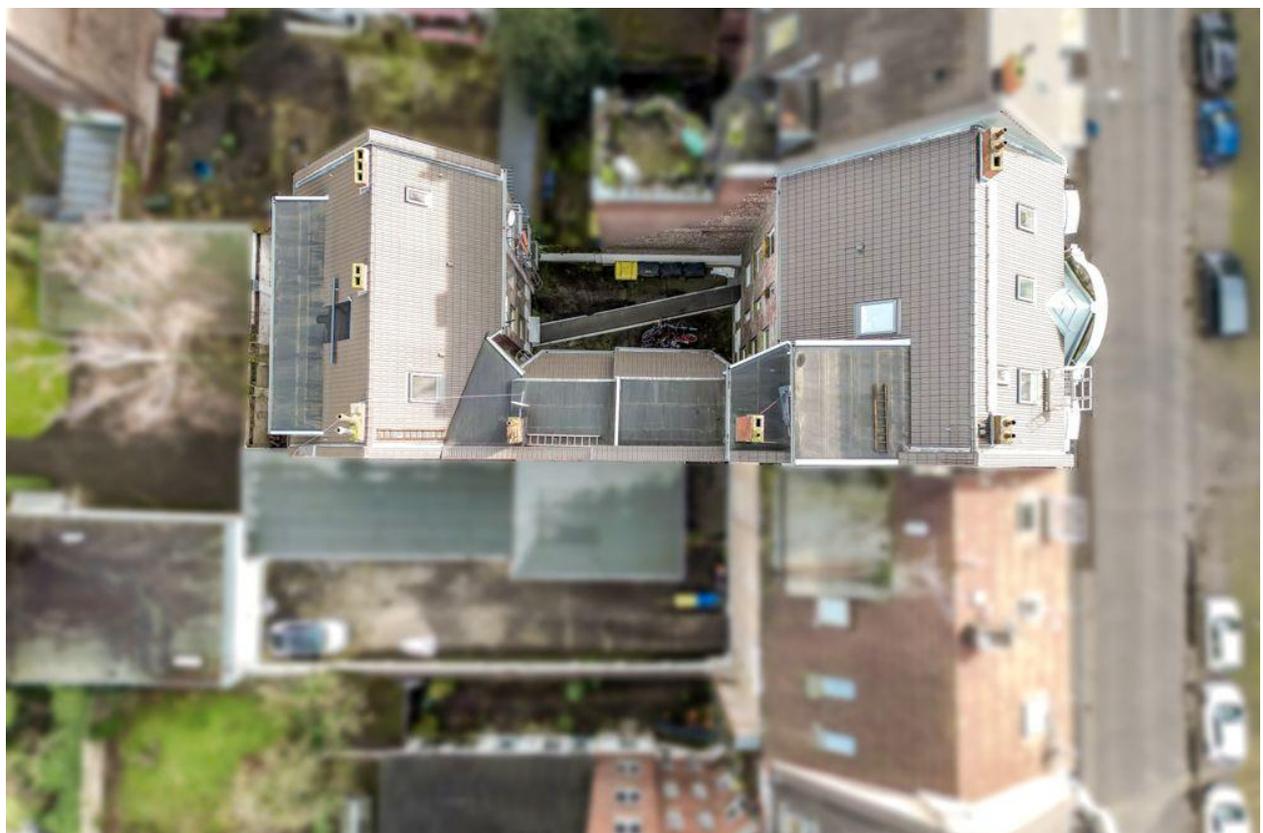
Wohnbereich



Sonderburger Straße



Zugang Hinterhaus



Luftbild



Treppenhaus



Eingangsbereich



Küche



Küche



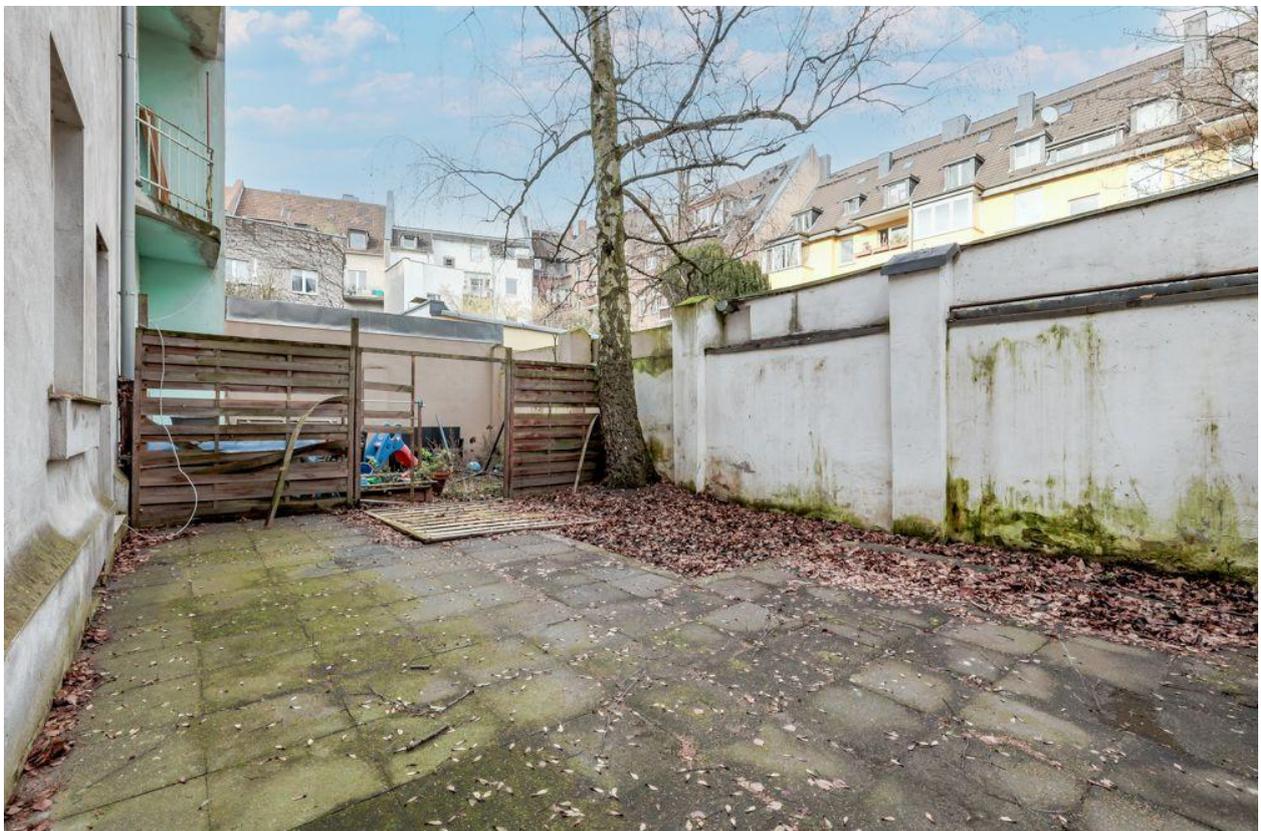
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



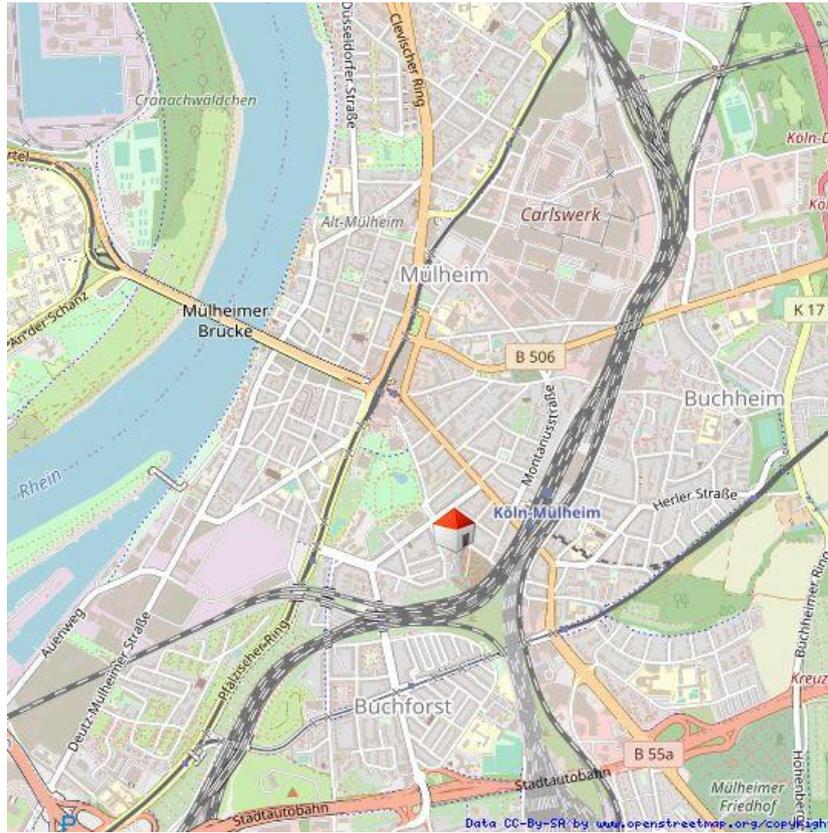
Terrasse



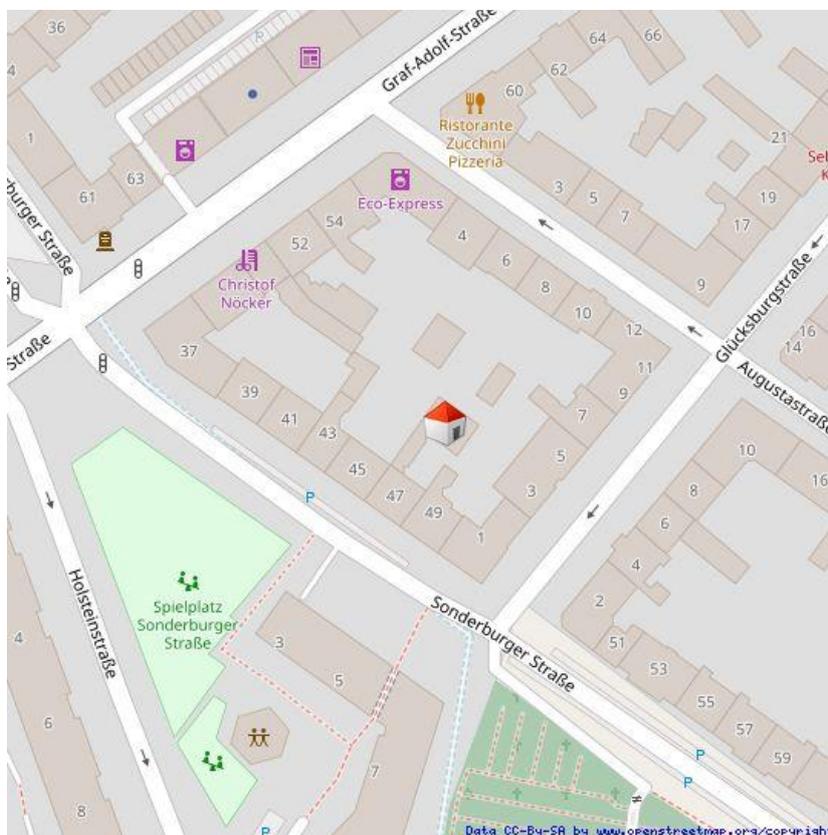
Terrasse



Grundriss-Skizze mit Möblierungsvorschlag



Lageplan makro



Lageplan mikro Hinterhaus



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

