

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

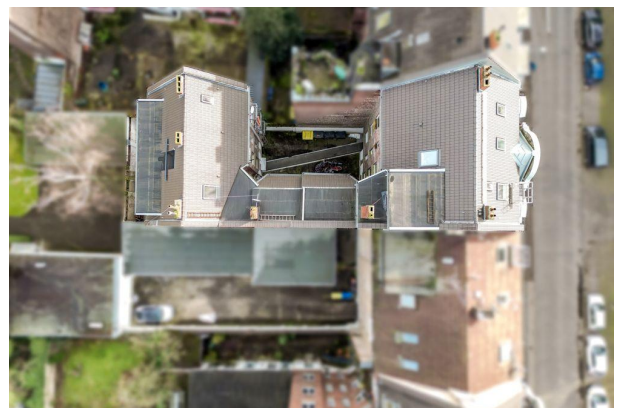
Immobilien-Exposé

Sofort bezugsfrei! Top geschnittene Etagenwohnung in Köln-Mülheim

**Objekt-Nr.:
66272-DMI47_9**

Wohnung zum Kauf

in 51065 Köln / Mülheim





Details

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

276,07 €

Käuferprovision inkl. USt.

3,57% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

Wohnfläche (ca.)

50,90 m²

Zimmer

2

Etage

4

Anzahl Badezimmer

1

Baujahr

1955

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses.

Die Wohnfläche von 50,90 m² verteilt sich wie folgt:

*Wohnzimmer (14,82 m²),

*Schlafzimmer (14,52 m²),

*Wohnküche (14,51 m²),

*Bad (4,17 m²),

*Diele (2,88 m²).

Alle Räume sind ideal geschnitten, sodass Sie Ihre Möbel problemlos platzieren können. Die Küche bietet genügend Platz für eine Einbauküche und einen großen Esstisch.

Falls Ihnen die Fläche nicht ausreicht, so können Sie alternativ auch die Nachbarwohnung erwerben, welche rd. 84 m² groß ist, über einen Balkon verfügt und sich über zwei Etagen erstreckt. Diese ist jedoch aktuell vermietet. Auch die Zusammenlegung beider Wohnungen ist denkbar. Hierdurch ständen Ihnen rd. 135 m² zur Verfügung!



Ausstattung

Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

*Kellerraum

Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 54 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 675 € (Stand 31.12.2023).

Das monatliche Hausgeld für das Wirtschaftsjahr 2024 betrug 276,07 € inkl.

Heizkostenvorauszahlung. Hiervon können rd. 183 € auf einen etwaigen Mieter umgelegt werden. Die übrigen, nicht-umlagefähigen rd. 93 € setzen sich zusammen aus Verwaltergebühr & Versammlungsgebühr (rd. 29 €), Reparaturen & Bankgebühren (rd. 19 €) und Zuführung in die Instandhaltungsrücklage (rd. 45 €).

Überzeugen Sie sich selbst:

+ Ab sofort frei / unbewohnt

+ Nachbarwohnung mit rd. 84 m² (über 2 Etagen) kann ebenfalls erworben werden, sodass beide Wohnungen zusammengelegt werden können

+ Kann nach eigenen Vorstellungen renoviert werden

+ Kellerraum

+ Heizkostenvorauszahlung bereits in Hausgeld enthalten

- Kein Balkon

- 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.



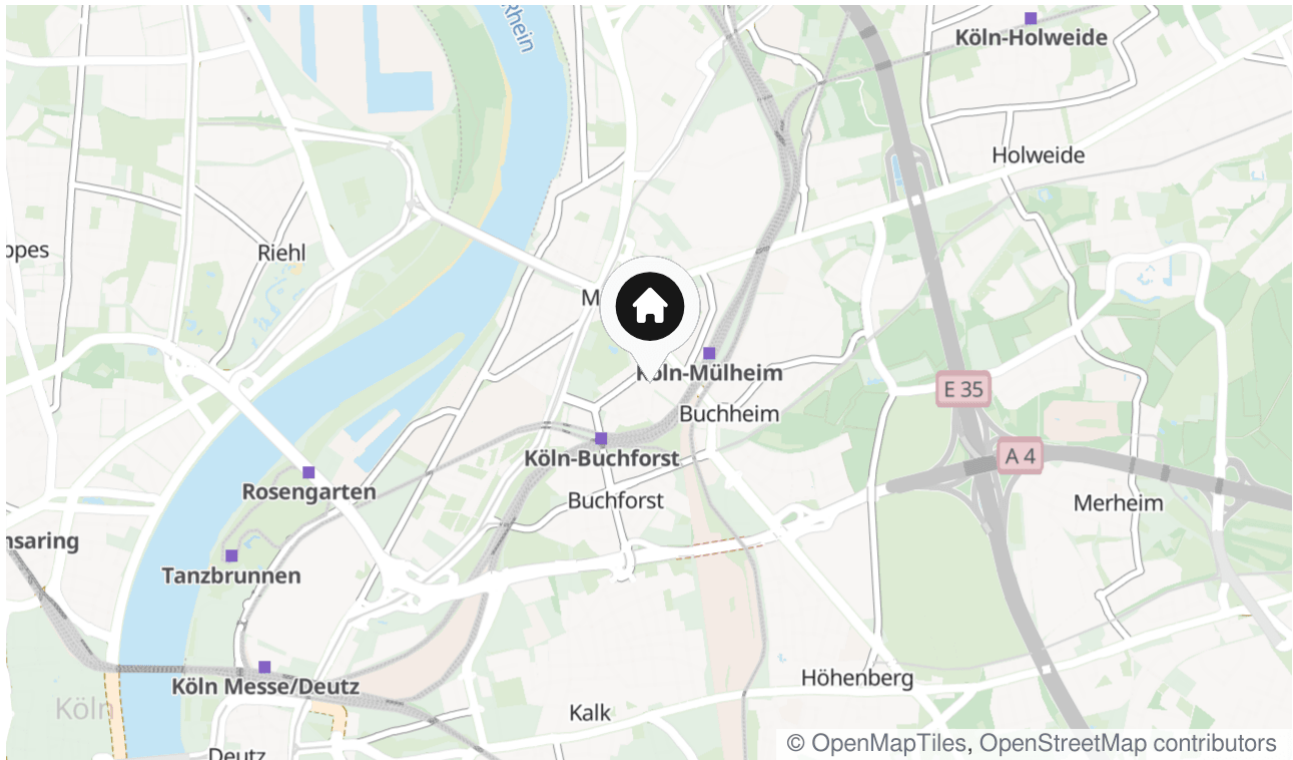
Lage & Umgebung

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

164,80 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

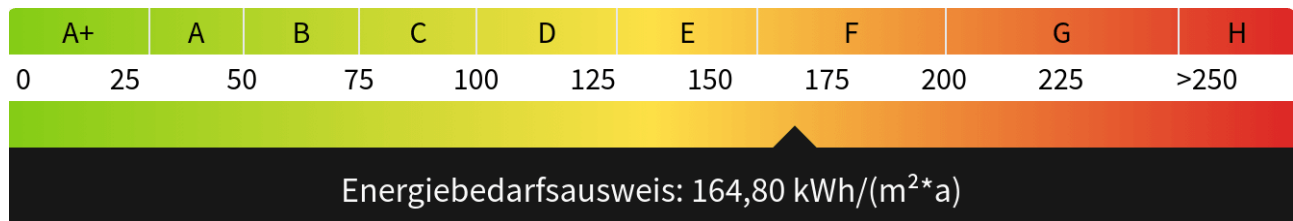
Gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

24.05.2031





Außenansicht



Vorderansicht



Luftbild



Treppenhaus



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



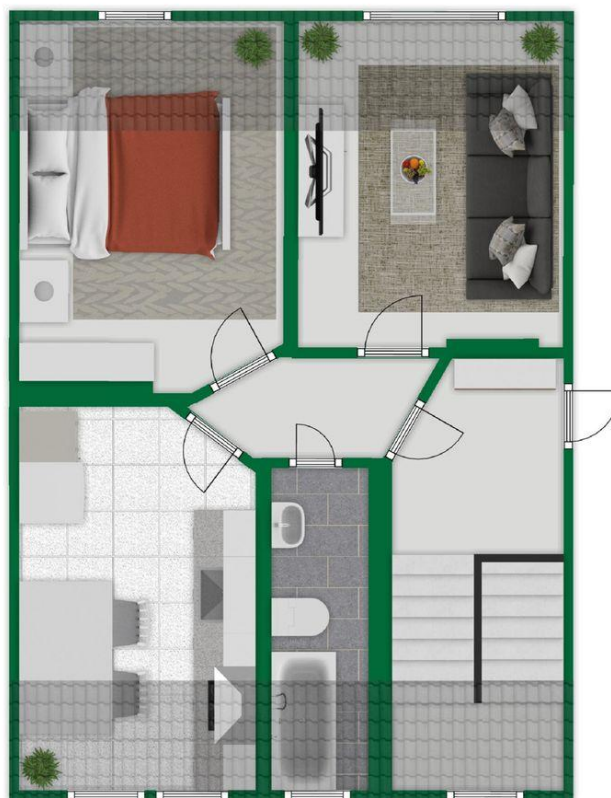
Wohnbereich



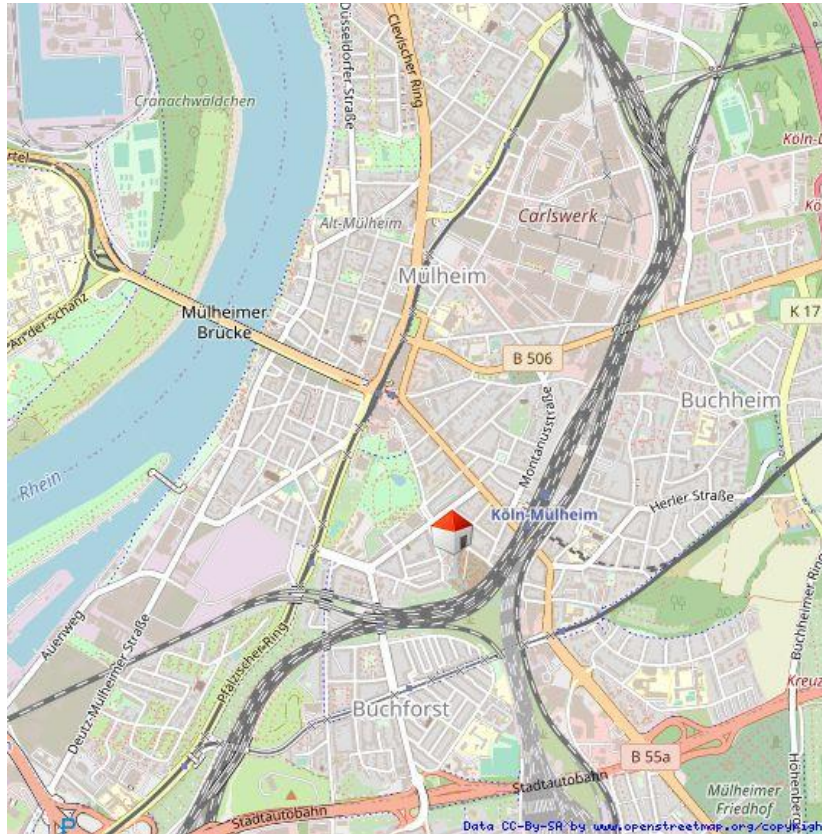
Wohnbereich



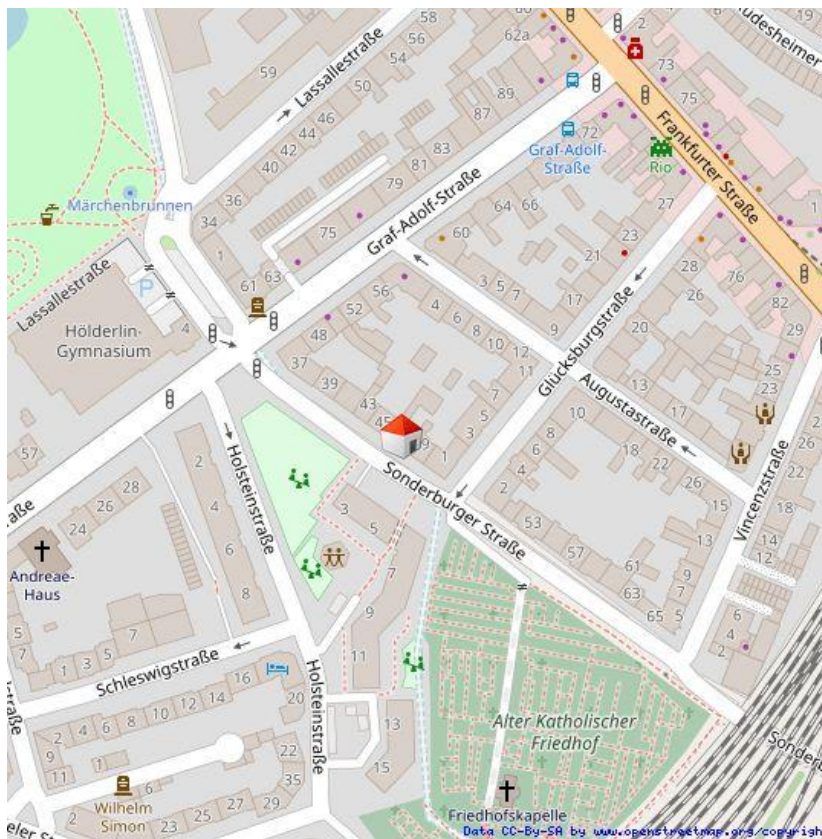
Badezimmer



Grundriss-Skizze



Lageplan makro



Lageplan mikro Vorderhaus



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

