



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Helle Eigentumswohnung in Mülheim
sofort bezugsfrei

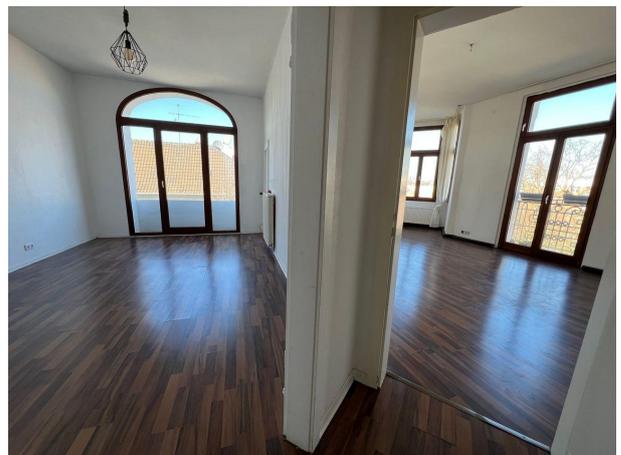
Objekt-Nr.:

66272-DMI42_11



Wohnung zum Kauf

in 51063 Köln





Details

Vermietet

Kabel/Sat-TV

Hausgeld

285,95 €

Käuferprovision inkl. USt.

3,57% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

Wohnfläche (ca.)

65,83 m²

Zimmer

2

Etage

3

Anzahl Badezimmer

1

Anzahl separate WCs

1

Baujahr

1902

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrparteienhauses.

Die Wohnfläche von 65,83 m² verteilt sich wie folgt:

*Wohnzimmer (24,71 m²),

*Schlafzimmer (18,69 m²),

*Wohnküche (13,37 m²),

*Bad (1,44 m²),

*Dusche (1,21 m²),

*Diele (6,40 m²).

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



Falls Ihnen die Fläche nicht ausreicht, so können Sie alternativ auch die linke Nachbarwohnung erwerben, welche rd. 80 m² groß ist, über einen Balkon und eine Loggia verfügt, jedoch aktuell vermietet ist. Auch die rechts Nachbarwohnung wird veräußert. Sie verfügt über rd. 56 m² und ist ebenfalls aktuell vermietet. Durch eine Zusammenlegung könnte das Platzangebot wesentlich erweitert werden!

Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

*Kellerraum

Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 65,59 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 398,65 € (Stand 31.12.2023).

Das monatliche Hausgeld für das Wirtschaftsjahr 2024 betrug 285,95 €. Hiervon können rd. 180 € auf einen etwaigen Mieter umgelegt werden. Die übrigen, nicht-umlagefähigen rd. 106 € setzen sich zusammen aus Verwaltergebühr (rd. 29 €), Reparaturen & Bankgebühren (rd. 23 €) und Zuführung in die Instandhaltungsrücklage (rd. 54 €).

Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst:

- + Unbewohnt - Vermietung oder Selbstnutzung ab sofort möglich
 - + Erweiterbar um links angrenzende Wohnung (rund 80 m², aktuell vermietet) oder um rechts angrenzende Wohnung (rund 56 m², aktuell vermietet)
 - + Große Fensterflächen + Erker
 - + Eigene Gastherme – Gasanbieter kann selber ausgewählt werden
 - + Kellerraum
 - + Auch weitere Wohnungen im Gebäude können erworben werden
 - + Denkmalschutz
-
- Kein zugeordneter PKW-Stellplatz. Kostenlose Parkmöglichkeiten in der direkten Nähe
 - Kein Balkon (Nachbarwohnung links hat einen Balkon und eine Loggia und könnte erworben und zusammengelegt werden)

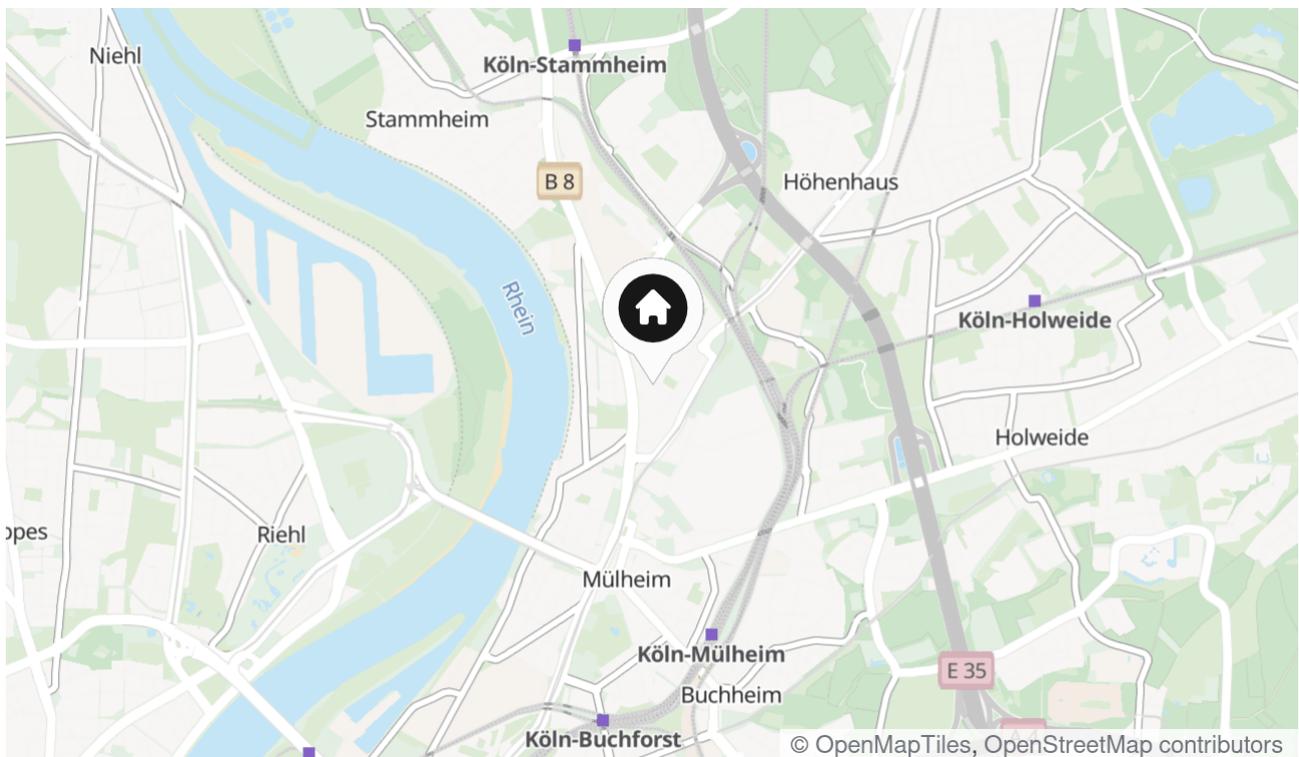
Lage & Umgebung

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



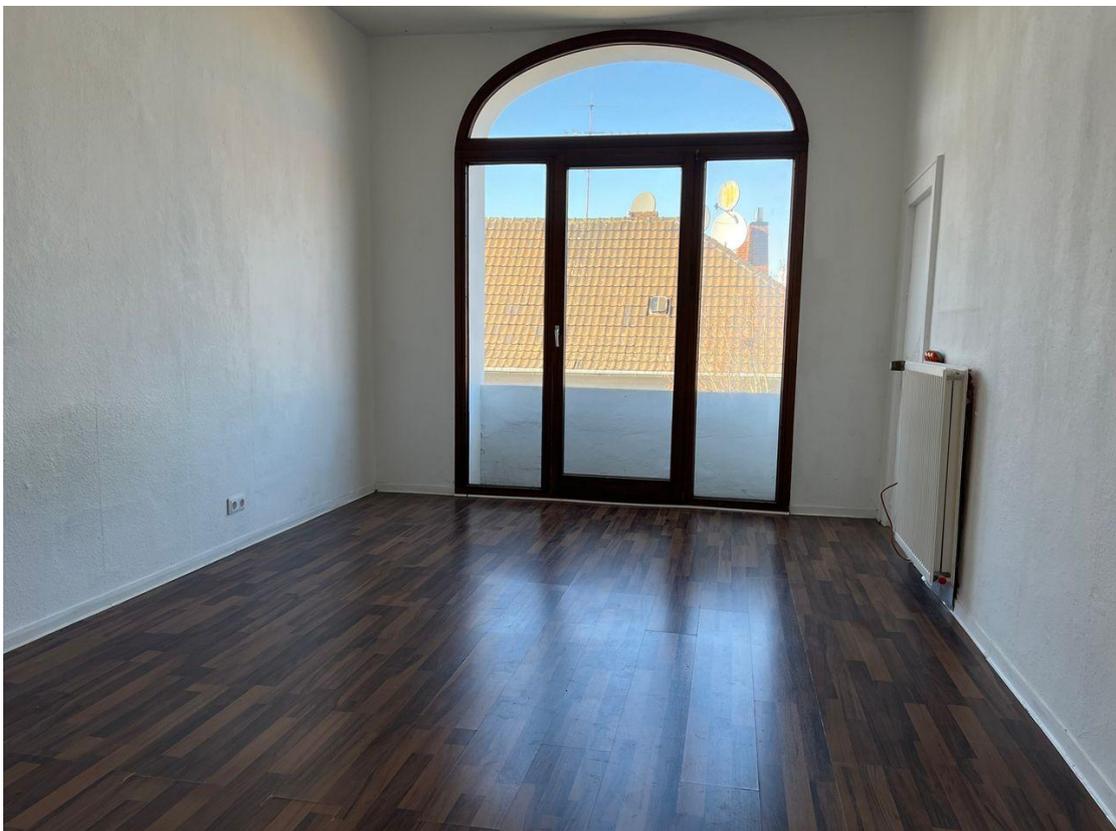
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Diele



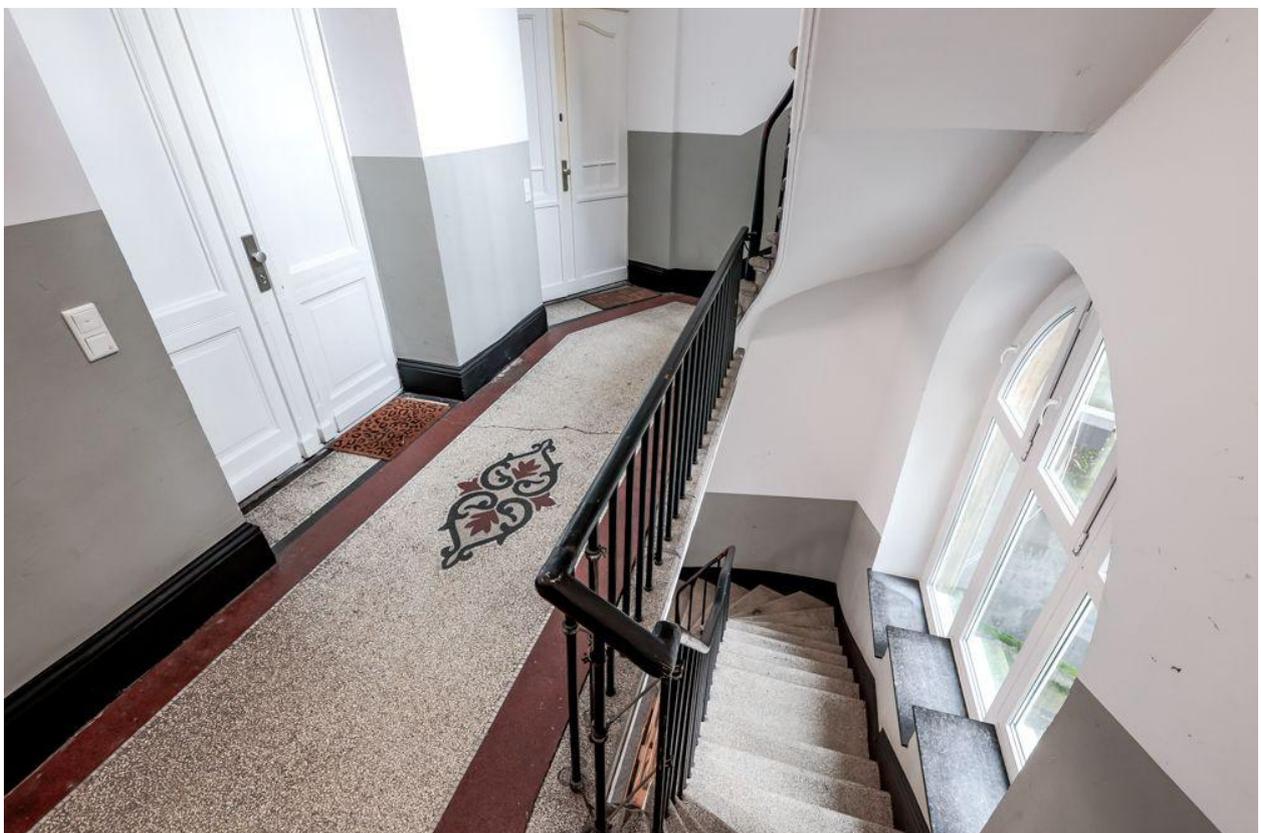
WC



Dusche



Treppenhaus



Treppenhaus



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



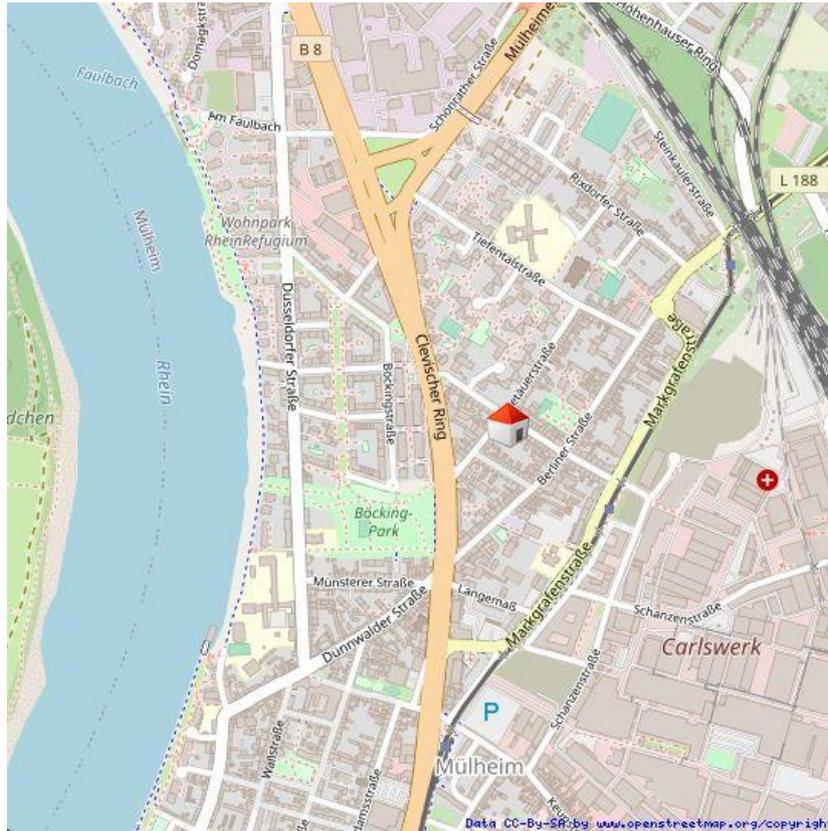
Luftbild



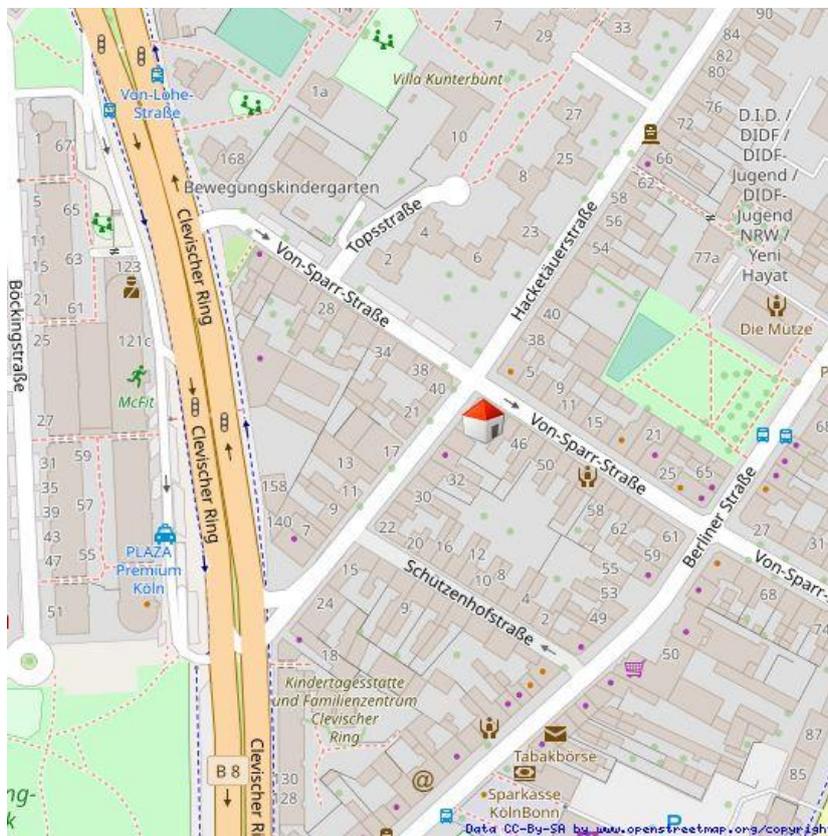
Ansicht 1



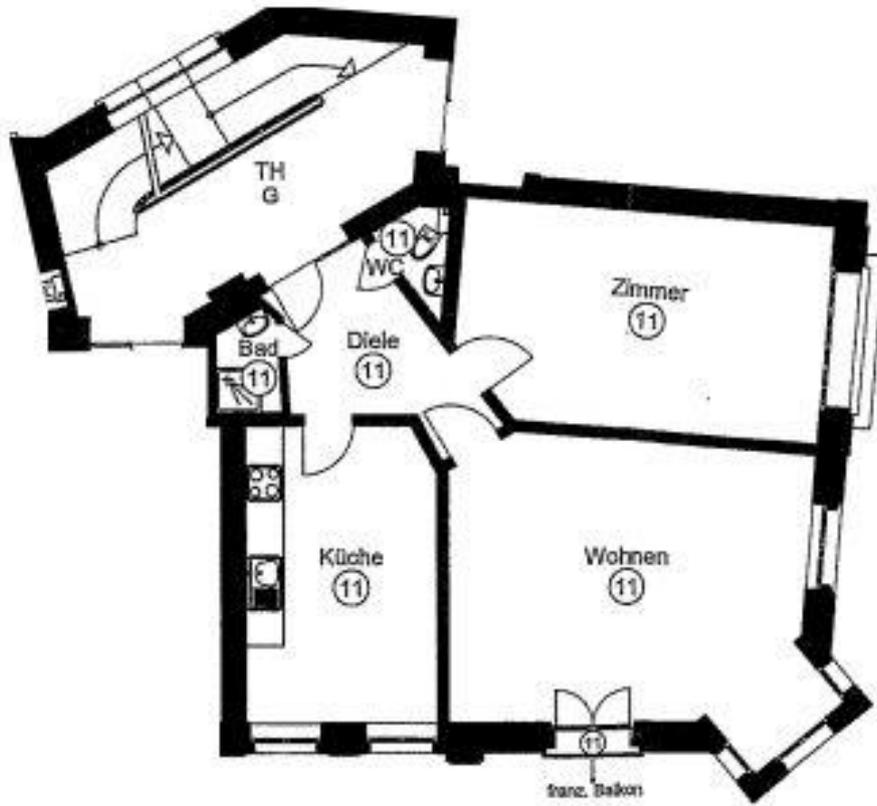
Ansicht 2



Lageplan makro



Lageplan mikro



Grundriss



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

