Köln-Weiden! Leben, wo alle suchen! 4-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon und TG-Stellplatz! (LK 5010)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

Kaufpreis	255.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1973	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	85 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
1 OG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Abstellraum und Balkon

+ gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller

+ eigener Tiefgaragenstellplatz (bereits in Kaufpreis enthalten)

BESCHREIBUNG
Die angebotene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines im Jahr 1973 solide errichteten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Eingebettet in ein ruhiges und zugleich hervorragend infrastrukturell angebundenes Umfeld eignet sich die Immobilie ideal für Paare, Familien mit bis zu zwei Kindern sowie Kapitalanleger. Die Hausgemeinschaft zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus langjährigen Mietern und Eigentümern aus.

Bereits die verglaste Hauseingangsfront vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Das tagesbelichtete Treppenhaus ist äußerst gepflegt und führt in das erste Obergeschoss, wo sich die zum Verkauf stehende Wohnung befindet.

Auf rund 85 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie rechter Hand in das Herzstück, das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer. Dieses ist vollständig mit Parkettboden ausgestattet und bietet dank seiner Größe vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung von Wohn- und Essbereich.

Von hier aus haben Sie Zugang zum sonnigen Balkon, der ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist.

Die angrenzende Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Ein Fenster sorgt für eine angenehme Belichtung und Belüftung.

Der hinter dem Wohnbereich gelegene Schlaftrakt ist über einen separaten Flur erreichbar und sorgt für eine klare Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich.

Das geräumige Elternschlafzimmer besticht durch seinen praktischen Zuschnitt und bietet viel Platz für Schranklösungen. Zwei weitere, gut geschnittene Zimmer stehen flexibel zur Verfügung - ideal als Kinder-/Gästezimmer, Ankleide oder Homeoffice.

Große Fenster sorgen auch hier für eine freundliche, helle Atmosphäre.

Das Duschbad ist deckenhoch in zeitlosen weißgrauen Fliesen gestaltet. Es ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Ebenfalls befindet sich hier der Anschluss für die Waschmaschine und einen Trockner.

Ergänzend befindet sich in der Diele, direkt neben dem Badezimmer, ein praktischer Einbauschrank, der zusätzlichen Stauraum für Handtücher und Haushaltsutensilien bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen, großen Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller im Untergeschoss.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als komfortables Zuhause mit großzügigem Platzangebot, einem sehr gepflegten Zustand in ruhiger, zentraler Lage - ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen auf einer Ebene mit ausreichend Raum und Komfort schätzen.

FAZIT
Eine Immobilie, die durch ihre ausgewogene Kombination aus Lage, Grundriss und gepflegtem Gesamtzustand überzeugt. Die klare Raumstruktur, das helle Wohnambiente sowie der ruhig zum Innenhof ausgerichtete Balkon schaffen ein Wohngefühl, das sowohl alltagstauglich als auch angenehm zurückgezogen ist.

Die Wohnung ist bereits stabil vermietet und eignet sich somit insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine verlässliche Einnahmesituation legen. Gleichzeitig bietet sie durch ihre Struktur und Lage auch langfristig eine attraktive Perspektive.

Besonders hervorzuheben ist die gewachsene Hausgemeinschaft sowie das stimmige Umfeld, das Ruhe und gute Infrastruktur auf gelungene Weise verbindet.

Ein Angebot für Käufer, die Substanz, Funktionalität und nachhaltiges Wertpotenzial zu schätzen wissen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Potenzial dieses besonderen Eigenheims begeistern.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

SONSTIGE ANGABEN
HAUSGELD
Das aktuelle Hausgeld beträgt 444 ? monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

MIETEINNAHMEN
Die monatliche Kaltmiete beträgt 804,64? (inkl. 70,00? für den TG-Stellplatz)

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf 380,00?

Somit beträgt die monatliche gezahlte Warmmiete aktuell 1.184,64?

RENDITE
804,64? mtl. Kaltmiete = 9.655,68? p.a.

Das Mietverhältnis läuft seit dem 01.07.2019

Leben und Wohnen in Köln-Weiden ist sehr abwechslungsreich. Ein Wohnort inmitten der Innenstadt bietet Ihnen viele abwechslungsreiche Möglichkeiten.

Von der hier angebotenen Wohnung kann alles fußläufig erreicht werden, sei es die Bahn oder die Innenstadt.

Außerdem in nur wenigen Minuten das Rhein-Center. Viele Einkaufsmöglichkeiten oder gemütliche Restaurants befinden sich hier. Aber auch der Kölner Stadtwald mit dem beliebten Decksteiner Weiher sorgen für einen hohen Freizeitwert und laden zu sportlichen Aktivitäten wie Joggen, Fahrrad fahren oder auch zu einem gemütlichen Spaziergang ein.

Sämtliche Ärzte, Schulformen sowie Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden und zum Teil fußläufig erreichbar.

Weiden ist der ideale Wohnstandort, egal ob für Berufspendler oder Familien.

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln.
Die Autobahn (A1 / A4) ist nur ca. 1 km entfernt. Die Aachener Straße führt in wenigen Autominuten zur Kölner Innenstadt.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de









Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.