Köln-Weiden! Attraktive 3-Zi.-ETW mit Sonnenterrasse, Gartenanteil und TG-Stellplatz! (SN 5077)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	285.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1973	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	72 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Eingangsdiele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Bad, Gäste-WC und Sonnenterrasse

BESCHREIBUNG
Willkommen in Köln-Weiden! Die angebotene, gepflegte und freundlich-helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit attraktiven Außenflächen und eine angenehmen Wohnlage.

Das im Jahr ca. 1973 massiv errichtete Mehrparteienhaus (10 Einheiten) präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und verfügt über ein Flachdach, einen Aufzug sowie ein ordentliches und gepflegtes Treppenhaus.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Hochparterre des Hauses.

Auf rund 72 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch seine klare Grundrissgestaltung, und seine hellen Räume überzeugt.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die Diele einen freundlichen und einladenden Eindruck. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Wohnbereiche auf angenehm kurze und funktionale Weise. Ein praktischer, direkt an die Diele angrenzender Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und trägt dazu bei, den Wohnbereich angenehm aufgeräumt zu halten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer mit seinem gepflegtem Parkettboden. Der Raum ist durch seinen gelungenen Zuschnitt ideal in einen gemütlichen Wohnbereich und einen separaten Essbereich gliederbar. Die vorhandene Fensterfront sowie die Terrassentür sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre.

Gleichzeitig eröffnet der Raum vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Möblierung und persönliche Gestaltung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Sonnenterrasse. Sie bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sitzgruppe und lädt dazu ein, die warmen Monate entspannt im Freien zu verbringen. Durch die vorhandene Markise lässt sich der Außenbereich auch an sonnigen Tagen angenehm nutzen.

Direkt an die Terrasse schließt sich der eigene kleine Gartenanteil an. Dieser befindet sich im Sondernutzungsrecht und kann individuell nach den persönlichen Vorstellungen gestaltet und bepflanzt werden.

Zurück in der Wohnung zeigt sich die Küche angenehm großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz für eine funktionale und komfortable Einrichtung. Die vorhandene gepflegte Einbauküche der Marke Nobilia verfügt über viel Arbeits- und sinnvolle Staufläche und fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Die Einbauküche kann auf Wunsch und gegen Aufpreis in der Wohnung verbleiben. Damit besteht für den zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, ohne größeren zusätzlichen Aufwand direkt einzuziehen beziehungsweise die Wohnung zeitnah zu vermieten.

Über einen separaten Flur gelangen Sie in den ruhigeren, privaten Bereich der Wohnung.

Das Hauptschlafzimmer präsentiert sich mit seinem ebenmäßigen Zuschnitt und einem vorhandenen Laminatboden angenehm und funktional.

Das zweite Zimmer überzeugt ebenfalls durch einen gut nutzbaren Grundriss und eröffnet damit unterschiedliche Möglichkeiten. Besonders für einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt mit Bedarf an einem Homeoffice oder für eine kleine Familie mit einem Kind bietet die Raumaufteilung interessante Perspektiven.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2002 erneuert und präsentiert sich zeitlos, gepflegt und hell. Die deckenhohe weiße Verfliesung vermittelt einen klassischen und langlebigen Eindruck. Das Bad ist mit einem Hänge-WC, einem Waschtisch sowie einer Badewanne ausgestattet.

Eine praktische Handtuchheizung sorgt für zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus befindet sich hier ein Anschluss für die Waschmaschine.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Auch dieses wurde neugestaltet und präsentiert sich in einem freundlichen, hellen mediterranen Stil. Mit WC und Waschtisch ausgestattet, ist es sowohl für Gäste als auch im Alltag eine praktische Ergänzung.

Ergänzend gehört zur Wohnung ein eigener Kellerabstellraum im Untergeschoss, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, saisonale Utensilien oder Fahrradzubehör bietet. Darüber hinaus stehen den Bewohnern eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt ist der eigene Tiefgaragenstellplatz. Gerade in einer gefragten Kölner Wohnlage bietet ein fester Stellplatz einen erheblichen Komfortgewinn und stellt zugleich einen wertvollen Bestandteil der Immobilie dar.

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

FAZIT
Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung richtet sich ideal sowohl an Eigennutzer, als auch Kapitalaneger.

Für Eigennutzer ist die Wohnung insbesondere für einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt oder eine kleine Familie mit maximal einem Kind interessant. Die drei gut nutzbaren Zimmer ermöglichen ein komfortables Wohnen und bieten gleichzeitig die Flexibilität, beispielsweise ein Homeoffice oder Kinderzimmer einzurichten.

Die großzügige Terrasse mit anschließendem Gartenanteil schafft darüber hinaus einen privaten Außenbereich, der für eine Eigentumswohnung dieser Größe einen besonderen Mehrwert darstellt.

Auch für Kapitalanleger bietet die Immobilie interessante Perspektiven. Die gefragte Wohnlage in Köln-Weiden, die gute Infrastruktur, die attraktive Wohnungsgröße sowie die praktische Grundrissgestaltung sprechen für eine gute Vermietbarkeit.

Der vorhandene Tiefgaragenstellplatz und der private Außenbereich erhöhen die Attraktivität zusätzlich.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
weiße, doppeltverglaste Kunststoff-ISO-Fenster (abschließbar) aus 2008 mit Rollläden

VORSCHUSS
Der monatliche Vorschuss für die Wohnung beträgt 382,13 ? inkl. der Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

BEZUG
Die Wohnung wurde bislang von der Eigentümerin selbst bewohnt, wird jedoch in kürze bezugsfrei.

Köln-Weiden zählt zu den beliebten Wohnlagen im linksrheinischen Westen der Domstadt und verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnviertels mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, gewachsenen Siedlungsbereichen, Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung aus.

Das unmittelbare Umfeld der Wohnung ist von überwiegend ruhigen Anlieger- und Wohnstraßen geprägt und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in direkter Reichweite. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind schnell erreichbar. In der näheren Umgebung befindet sich, unter anderem das bekannte Rhein-Center, das mit einer großen Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen eine umfassende Nahversorgung gewährleistet.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur. Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld, sodass die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar sind. Gleichzeitig bieten die umliegenden Wohn- und Grünbereiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist zudem die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der näheren Umgebung befinden sich Bushaltestellen, während der Bahnhof Köln-Weiden West ebenfalls gut erreichbar ist. Der Verkehrsknoten Weiden West verbindet Stadtbahn und S-Bahn und bietet insbesondere Pendlern eine attraktive Möglichkeit, das Auto im Alltag teilweise oder vollständig stehen zu lassen.

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

Insgesamt präsentiert sich Weiden als etablierter und vielseitiger Wohnstandort, der insbesondere durch seine Kombination aus guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung und angenehmem Wohnumfeld überzeugt.

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.