Köln-Weiden mit Außenfläche! 3-Zi.-ETW mit Sonnenterrasse, Gartenanteil und TG-Stellplatz! (SN 5086)



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

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

BESCHREIBUNG
Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines massiv errichteten Mehrparteienhauses mit insgesamt zwölf Wohneinheiten in Köln-Weiden.

Das 1973 massiv errichtete Gebäude zeigt sich zunächst mit einem gepflegten Treppenhaus sowie einem Aufzug.

Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 72 m² und bietet eine praktische Raumaufteilung mit drei gut nutzbaren Zimmern, einer großzügigen Sonnenterrasse sowie einem kleinen Gartenanteil im Sondernutzungsrecht.

Sie überzeugt insbesondere durch ihren funktionalen Grundriss und die angenehm helle Gestaltung. Von der Diele aus sind die einzelnen Wohnbereiche gut erreichbar. Hier besteht ausreichend Platz für eine Garderobe.

Das Wohnzimmer ist gut geschnitten und prästentiert sich als Herzstück der Wohnung. Es bietet verschiedene Möglichkeiten für die individuelle Möblierung. Durch die vorhandene Fensterfront sowie die Terrassentür fällt viel Tageslicht in den Raum. Von hier aus gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse.

Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe und kann vielseitig genutzt werden. Eine vorhandene Markise

bietet bei Bedarf Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung.

Durch die bestehende Begrünung ist der Außenbereich angenehm abgeschirmt. Zum Angebot gehört außerdem ein kleiner Gartenanteil, der der Wohnung im Rahmen des Sondernutzungsrechts zur eigenen Gestaltung zur Verfügung steht. Über ein Gartentor besteht zusätzlich ein Zugang von außen.

An das Wohnzimmer grenzt das separate Esszimmer an. Dieses ist unmittelbar mit der Küche verbunden. Durch eine mögliche Veränderung der Raumaufteilung könnte auf Wunsch eine offenere Verbindung zwischen Küche und Essbereich geschaffen werden. Hier bietet sich somit grundsätzlich die Möglichkeit, die Wohnung bei einer späteren Modernisierung an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Die Küche verfügt über einen zweckmäßigen Zuschnitt sowie ein Fenster, das für Tageslicht und Belüftung sorgt. Die vorhandene Einbauküche stammt aus dem Jahr 2015 und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Sie kann auf Wunsch in der Wohnung verbleiben.

Der private Schlafbereich ist vom Wohnbereich getrennt. Ein separater Flur mit praktischen Einbauschränken unterteilt die hier gelegenen Räume.

Das Hauptschlafzimmer ist zum Innenhof ausgerichtet und verfügt über einen gut nutzbaren, geradlinigen Zuschnitt und der zweite, gut geschnittene Raum eignet sich je nach Bedarf als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist hell und zweckmäßig ausgestattet. Die Wandfliesen sind in Weiß und Grau gehalten. Zur Ausstattung gehören ein WC, ein Waschtisch, eine abgerundete Dusche, eine Handtuchheizung sowie ein Anschluss für eine Waschmaschine.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC mit WC und Waschtisch, welches ebenfalls in zeitlosem Weiß gehalten wurde.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht überwiegend einem gepflegten, zeitgemäßen Standard, wobei je nach persönlichem Anspruch und Nutzungsmöglichkeiten auch Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen in Betracht kommen können.

Diele, Wohnzimmer sowie Esszimmer sind mit Laminatboden ausgestattet. In den beiden Schlafräumen befindet sich PVC-Boden in Holzoptik.

Die Fenster sind überwiegend als Kunststoff-Isolierfenster mit Rollläden ausgeführt, teilweise sind noch Holz-Isolierfenster vorhanden.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die im Jahr 2024 erneuerte Gegensprechanlage.

Im Untergeschoss steht der Wohnung zusätzlich ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Darüber hinaus können die gemeinschaftliche Waschküche und der Fahrradkeller genutzt werden.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot und bietet eine praktische Parkmöglichkeit direkt im Wohnhaus.

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

FAZIT
Die Wohnung bietet eine solide Grundlage für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in einer gefragten Wohnlage von Köln-Weiden suchen.

Für einen Zwei-Personen-Haushalt oder eine kleine Familie mit maximal einem Kind bietet die vorhandene Raumaufteilung gute Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die großzügige Terrasse, der zugehörige Gartenanteil und der eigene Tiefgaragenstellplatz.

Für Kapitalanleger bietet die Kombination aus Wohnungsgröße, Zimmeranzahl, Außenfläche und Lage gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit. Je nach individuellen Vorstellungen bietet die Wohnung zudem Möglichkeiten für eine schrittweise Modernisierung und persönliche Gestaltung.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
überwiegend weiße, doppeltverglaste Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden
(vereinzelt Holz-Iso-Fenster)

VORSCHUSS
Der monatliche Vorschuss für die Wohnung beträgt 430 ? inkl. der Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

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.

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













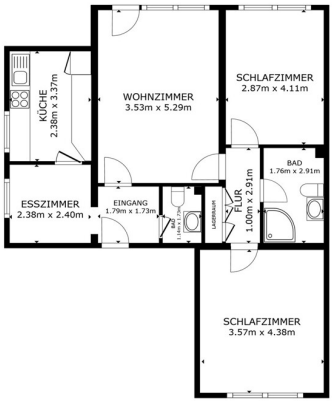
Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de











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.