

Top Erdgeschoss-Wohnung inkl. Küche und in Rheinnähe

Objekt: ES2023128





Objektbeschreibung

Wie bitten um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten, Beruf, Netto-Haushaltseinkommen und kurzer Personenbeschreibung unter Angabe der Haushaltsgröße beantworten können. Vielen Dank!

Nach ebenerdigen Betreten des energieeffizienten Hauses erreicht man den Eingang der barrierefreien Wohnung, welche zunächst eine großzügige Diele bietet, von der sich alle Räume aufteilen.

Das helle tagesbelichtete Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Wanne und einen Waschtisch. Zudem gibt es einen Handtuchwärmeheizkörper.

Das nahezu quadratische Kinderzimmer ist ebenfalls hell und freundlich und kann alternativ als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Das Haupt-Schlafzimmer ist gleich nebenan und bietet ausreichend Platz für Schrank, Bett und einer Kommode.

Gegenüber befindet sich das Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang auf die Ost/Süd-Terrasse mit kleinem Gartenanteil. Der Wohnraum wurde vom Bauträger auf Wunsch der Eigentümer vor Einzug mit Leichtbauwänden in ein weiteres Zimmer aufgeteilt, um zusätzlich ein Homeoffice zu erhalten. Den Raum berücksichtigen wir aufgrund der Größe nur als halbes Zimmer.

Zuletzt verfügt die Wohnung noch über einen Abstellraum, welcher eigentlich als Gäste-WC gedacht war. Die Anschlüsse sind noch vorhanden, sodass man dies jederzeit wieder umwandeln könnte.

Ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz für zuzüglich 80,00€/ monatlich und ein inkludierter Kellerraum runden dieses Immobilienangebot perfekt ab.

Der Gemeinschaft steht außerdem noch ein Wasch-und Trockenraum, ein Fahrradraum und ein seitlich des Hauses installierter Kinderspielplatz im Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Wichtiger Hinweis: Strom, Warmwasser und Heizung laufen über einen Energieversorger (Fernwärme), mit dem ein Vertrag über 15 Jahre Laufzeit abgeschlossen wurde. Demnach sollten während der Vertragslaufzeit keine großen Schwankungen der Energiepreise zu erwarten sein, außer die, welche 2021



Ausstattung

- Lichte Raumhöhe 2,60 m
- Hochwertige Parkettdielen in den Wohnräumen
- Großformatige Fliesen im Bad
- Fußbodenheizung (einzeln regulierbar)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Fensterrollos mit Aufschiebeschutz
- Multimediafähige Hausverteileranlage
- Klingel- und Briefkastenanlage mit Videofunktion
- Komplette Einbauküche inkl. Siemensgeräten

Der abgebildete Schlafzimmerschrank kann auf Wunsch von den jetzigen Eigentümern gegen Abstand übernommen werden.

Lage

Zentrale Lage in einem gewachsenen Gebiet von (Alt) Niehl, nur ca. 100 Meter von der Rheinpromenade entfernt.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und die S-Bahnhaltestelle sind fußläufig erreichbar.

Die Autobahnanschlussstelle A1 ist weniger als 15 Minuten entfernt.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen Dritter. Eine Haftung für die Gewähr und Richtigkeit können wir trotz sorgfältiger Prüfung nicht übernehmen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten

Objektdatenübersicht

Objektnummer	ES2023128
Objektyp	Erdgeschoss
PLZ	50735
Ort	Köln / Niehl
Wohnfläche	ca. 92 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeurung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Boden	Parkett
Etagenanzahl	2,5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 80,00 € (Miete)
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Barrierefrei	Ja
Fahrradraum	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Stellplatzart	Tiefgarage
Baujahr	2021
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.03.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2019
wesentlicher Energieträger	Fernwärme



Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	2.078,00 €
Kaution	2 Monatsmieten
Kaltmiete	1.748,00 €

Wohn-/Essraum



Wohn-/Essraum



Wohn-/Essraum



Wohn-/Essraum



Küche



Küche



Hauptschlafzimmer



Kinderzimmer



Homeoffice



Wannen-/Duschbad



Wannen-/Duschbad



Diele



Terrasse & Garten



Spielplatz



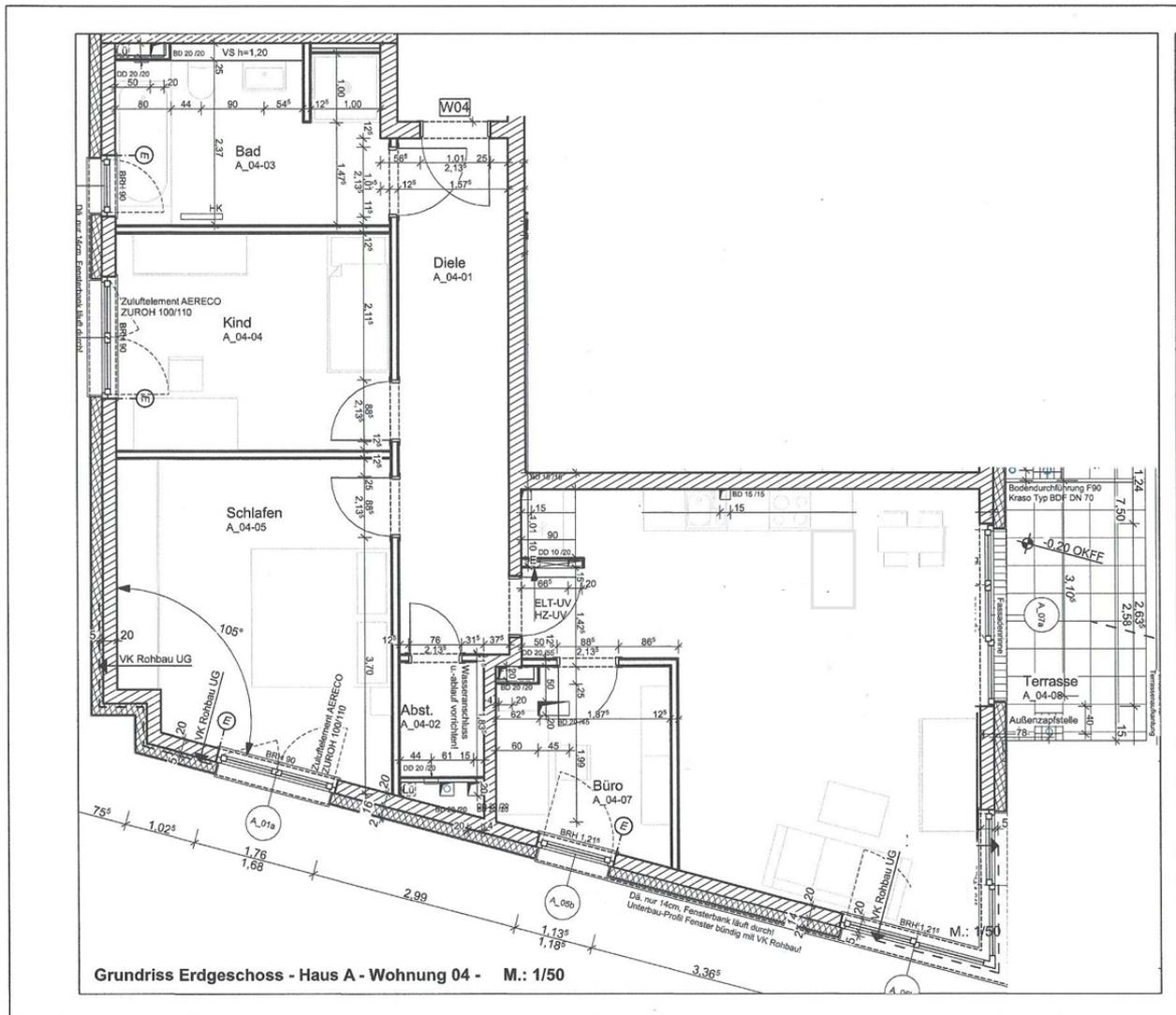
Tiefgaragenstellplatz Nr.44



Straßenansicht



Grundriss



Grundriss



Ihr Ansprechpartner



Firma

ImmoCenterKoeln

Aachener Str. 402

50933 Köln

Telefon: +49 221 97133498

E-Mail: info@immocenterkoeln.de

Web: <https://www.immocenterkoeln.de/>

Rechtshinweis

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

ImmoCenterKoeln • Aachener Str. 402 • 50933 Köln

Tel.: +49 221 971 334 98 • Mobil: +49 178 477 1141

Mail: schwinning@immocenterkoeln.de • Web: www.immocenterkoeln.de