



### CITYHOUSE: Eigennutzung oder Vermietung? Traumhafte 3,5 - 4 Zimmerwohnung mit TG-Stellplatz!



50858 Köln / Weiden

#### Details

externe Objnr	1024510016
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	395.000 €
Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Hausgeld	474 €
Wohnfläche	131 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3,5
Baujahr lt.	1974
Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Fahrstuhl	Personenaufzug

### Beschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive Etagenwohnung im Herzen des Kölner Westens in Weiden. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 131 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer (4 Zimmer möglich), darunter 2 Schlafzimmer, die zum Entspannen und Erholen einladen. Zudem sind 2 Badezimmer vorhanden, die mit modernen Armaturen ausgestattet sind.

4 Zimmer:

Der in den Wohnraum integrierte Arbeitsbereich kann ohne großen Aufwand wieder geschlossen werden. Der Zugang wäre dann über eine Tür vom Flur aus möglich.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und besticht durch seine Helligkeit und Großzügigkeit. Direkt an den Wohnbereich schließt sich die moderne offene Küche an, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Der hochwertige Parkettboden verleiht der Wohnung ein edles Ambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die 2 großen Balkone. Hier können Sie die Sonnenstunden genießen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 474 € und umfasst bereits verschiedene Nebenkosten.

Die Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die eine moderne und großzügige Immobilie im Kölner Westen suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

### Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Lübecker Straße, in der malerischen Stadt Köln/Weiden. Diese attraktive Etagenwohnung ist Teil eines Wohnkomplexes und bietet eine ideale Lage für ein komfortables und urbanes Wohnen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus, was den Bewohnern eine Vielzahl von Annehmlichkeiten und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe bietet.

Die Lage der Wohnung ist äußerst verkehrsgünstig und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächste Bushaltestelle ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und dem Stadtzentrum von Köln. Darüber hinaus ist die Autobahnauffahrt nur wenige Minuten entfernt, was eine einfache Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend entwickelt. In unmittelbarer Nähe der Immobilie finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der Nähe vorhanden, sodass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Parks, Grünflächen und Sporteinrichtungen sind in der Nähe zu finden und laden zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder gemütlichen Picknicks ein. Die Nähe zur Natur und die Möglichkeit, dem geschäftigen Stadtleben zu entfliehen, sind ein weiterer Pluspunkt dieser attraktiven Lage.

Insgesamt ist die Lübecker Straße in Köln/Weiden ein begehrter Wohnort, der sowohl für Singles als auch für Familien attraktiv ist. Die ausgezeichnete Lage, die gute Verkehrsanbindung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer idealen Wahl für alle, die urbanes Wohnen mit einer angenehmen Lebensqualität verbinden möchten.

### Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1974
- Seniorengerecht  
(Barrierefreier Zugang zu Haus und Wohnung)
- Wannenbad
- Separates Duschbad
- Offene Küche
- Parkettboden
- 2 große und überdachte Balkone, ausgestattet mit Markisen
- 1 PKW - Stellplatz in der Tiefgarage
- Heizungsart & Befeuung: Fernwärme
- 3,5 bis 4 Zimmer

(Der in den Wohnraum integrierte Arbeitsbereich kann ohne großen Aufwand wieder geschlossen werden. Der Zugang wäre dann über eine Tür vom Flur aus möglich).

Modernisierungen:

- Neue, moderne Fahrstuhlkabine - 2012
- Wannenbad und separates Duschbad - Sanierung - 2013
- Hausfassadensanierung - 2013
- Außenanstrich der Wohnungsfenster 2013
- Garagen- und Hausdächer Sanierung - 2023

Das Hausgeld-Wohnung beträgt 474,00 € / Monat

Das Hausgeld-Tiefgarage beträgt 23,00 € / Monat

### Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

#### Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH  
Mindener Strasse 4  
50679 Köln  
Fax: 0221-57080089  
Email: [info@cityhouse-immobilien.de](mailto:info@cityhouse-immobilien.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll,

so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



CITYHOUSE  
IMMOBILIEN

Große Terrasse...



Essbereich



Moderner Grundriss



Wohnzimmer



...mit Markise



Arbeitsbereich



Offen integriert



Offene Küche



Einbauküche inklusive!



Badezimmer



Wannenbad



Schlafzimmer



Flurbereich



Großes Schlafzimmer



Flur



Gäste- oder Arbeitszimmer



Wirtschaftsraum



Gäste- oder Arbeitszimmer



Duschbad



Zweite große Terrasse



Foyer



Eingangsbereich



Moderne Aufzugskabine



TG - Stellplatz



Renovierte Garage



Direkte Umgebung



CITYHOUSE  
IMMOBILIEN

Hausansicht



Grundriss

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

### Wir gehören zu den Top-Maklern\* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"\* hat die besten Immobilienmakler in 150 Städten Deutschlands ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WONNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m <sup>2</sup>	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	H/W	750 000	4 000 - 5 000	80	72	88	88	76	★★★★★
	MCM Makler	H	480 985	2 000 - 3 000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Oebels + Partner	H	k. A.	4 000 - 5 000	61	73	92	77	76	★★★★
	Rheingold Immobilien			- 4 000	57	78				
	Wirtschafts Immobilien									

### Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

\*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2021)

Auszeichnung - Capital

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

Wir sind "TOP- Immobilienmakler 2018"

Das Nachrichtenmagazin "Focus-Spezial" hat Immobilienmakler deutschlandweit getestet und uns mit dem Titel "Top-Immobilienmakler 2018" ausgezeichnet.

Maklerbüro	Kollegienempfehlungen	Kundenempfehlungen	Premienempfehlungen	Witz (in Jahren)	Schwarzwald (Wahlkreis 03)	Vermietungen (in Euro/m²)	Verkauf (in Euro/m²)	Alte Zahl (Verkauf)	Alte Zahl (Vermietung)	Immobilienbewertung	Immobilienmanagement	Substanzwert
Belvista	•	•••••	✓	9	K	ab 10	ab 3000	4 26		✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	••	k.A.		23	K	8-14	ab 3000	15 15		✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	•••••	k.A.		10	K	8-14	ab 3000	k.A.		✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	•	•••••	✓	9	K	12-14	ab 3000	30 80		✓	✓	✓
FALC Immobilien Köln	••	•••••	✓	36	K	10-16	ab 2500	200 90		✓	✓	✓
Greif & Contzen Immobilien	••	k.A.		6	K	10-12	3000-4000	5 50		✓	✓	✓
Herrn Immobilien	••	••		42	K	10-16	ab 3000			✓	✓	✓

Überzeugen Sie sich selbst!  
Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

Auszeichnung - Focus-Spezial