



CITYHOUSE:: Nähe Lanxess Arena und Fachhochschule, gepflegte Wohnung mit Balkonen, Aufzügen, Keller



50679 Köln / Deutz

Details

externe Objnr	1024980039	Provision	Die Provision beträgt
Objektart	Wohnung		3,57 %
Objektyp	Etagenwohnung	Hausgeld	475 €
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	78 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Zimmer	3
Kaufpreis	288.000 €	Baujahr lt.	1974
		Energieausweis	

wesentlicher
Energieträger

Fernwärme

Fahrstuhl
Balkon

Personenaufzug
Ja

Beschreibung

TOP LAGE Nähe Lanxess Arena, Fachhochschule sowie dem Bahnhof Deutz.

Wir bieten Ihnen eine sehr gepflegte, freistehende 3 Zimmer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 für den Eigenbedarf oder als Investition. Die Wohnanlage wird fortlaufend Instand gehalten und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Der großzügige Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses vermittelt einen angenehmen ersten Eindruck und wird stetig gepflegt, um den Bewohnern ein behagliches Zuhause zu bieten.

Die Wohnung besticht durch eine sehr gute Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Sie betreten einen einladenden, breiten Flur, gefolgt von einem geräumigen Wohnzimmer mit schönem Parkettboden und einem Balkon mit Ausblick auf die Lanxess Arena und den gegenüberliegenden Park.

Die stilvolle Retro-Einbauküche, im Kaufpreis inbegriffen, verleiht der Wohnung einen ganz besonderen Charme.

Zusätzlich gibt es ein Gäste-/Büro-/oder Kinderzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit einem weiteren Balkon, ein großes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie einen separaten Abstellraum.

Die beiden Balkone bieten die Möglichkeit, frische Luft zu genießen und die Umgebung zu bewundern ein perfekter Ort, um entspannte Momente im Freien zu verbringen oder sich eine kleine grüne Oase zu gestalten. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für persönliche Dinge bietet.

Besonders erwähnenswert sind die praktischen Aufzüge im Gebäude und eine elektrische Rampe im Eingangsbereich, die einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglichen, ideal für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität.

Diese Wohnung bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: Sie eignet sich perfekt für Familien, Paare oder Singles, die eine zentral gelegene Wohnung suchen. Gleichzeitig ist sie als Kapitalanlage äußerst attraktiv aufgrund ihrer begehrten Lage, die eine gute Vermietbarkeit und langfristige Wertsteigerung verspricht.

Ein wahres Immobilienjuwel mit zahlreichen Vorzügen.

Die U-Bahn-Haltestelle "Deutz Technische Hochschule" mit den Linien 1 und 9, befindet sich direkt gegenüber der Wohnanlage.

Das Hausgeld beträgt 475,00 Euro im Monat, inklusiv einer Rücklage in Höhe von 174,81 Euro.

Sie sollten sich dieses Angebot nicht entgehen lassen.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Der Kölner Stadtteil Deutz liegt direkt gegenüber der Innenstadt auf der rechten Rheinseite und verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen. Deutz grenzt im Osten an Kalk und Humboldt/Gremberg, im Süden an den Stadtteil Poll, im Westen und Nordwesten findet man den Rhein und im Nordosten liegt Mülheim. Über die Deutzer Brücke und die Hohenzollernbrücke gelangt man schnell auf die andere Rheinseite und somit in die nahegelegene Innenstadt. Die bevorzugten Wohnlagen in diesem Stadtteil liegen südlich der Deutzer Freiheit und rund um die Tempelstraße.

Hier in Deutz liegt der bedeutendste Veranstaltungsort Kölns, die Lanxess-Arena in der bis zu 20.000 Zuschauer Platz finden. Direkt nebenan befindet sich das Deutzer Rathaus.

Auf der Haupteinkaufsstraße in Deutz, der Deutzer Freiheit oder in den kleinen Geschäften in den umliegenden Straßen, findet man alles für den täglichen Bedarf, für alles Weitere wird man in der nahe liegenden Fußgängerzone der Innenstadt fündig.

Ein weiterer großer Veranstaltungsort ist das Messegelände der Kölnmesse, welches direkt an den Rheinpark grenzt. Hier kann man wunderbar spazieren gehen oder picknicken, das Thermalbad "Claudius Therme", die Freilichtbühne „Tanzbrunnen“, die Rheinterrassen oder die älteste Strandbar Kölns „km689“ besuchen. Ein weiteres Highlight im Rheinpark ist die Rheinseilbahn die direkt zum „Kölner Zoo“ führt. In der Nähe des Messegeländes, direkt am Rhein, befinden sich die ehemaligen Rheinhallen, wo der TV-Sender RTL seinen Sitz hat. Gewerbliche Projekte haben hier in Deutz Zukunft, ein Beispiel ist das alte Lufthansa-Hochhaus an der Deutzer Freiheit, welches frisch saniert und umgestaltet wurde.

Deutz ist durch die Bundesbahn, die S-Bahn und die Straßenbahn perfekt mit der Innenstadt verbunden. Mit dem Auto kommt man über den Zubringer 53 A und das Kreuz Köln-Ost auf die A3 und die A4.

Ausstattung Beschreibung

3 Zimmer Wohnung

- Türsprechanlage
- Moderne, schallisolierende Wohnungseingangstür mit separatem zweitem Sicherheitsschloss und Türspion
- Großer, heller Flurbereich
- Geräumiges Wohnzimmer mit schönem Parkettboden und Balkon
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten (neuwertige Kühl- und Gefrierkombi) im Kaufpreis enthalten
- Gästezimmer und/oder Kinderzimmer und/oder Büro
- Elternschlafzimmer mit Balkon
- Abstellraum
- Innenliegendes Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss

-
- Separater Keller
 - Waschkeller
 - Fahrradkeller
 - 2 Personenaufzüge
 - Elektrische Rampe im Hauseingangsbereich für barrierefreien Zugang zum Wohngebäude
 - Hausverwaltung
 - Treppenhausreinigung und Winterdienst
 - Grünpflege
 - Hausmeisterservice
-

Sanierungen/Modernisierungen

- Geplante Dachsanierung in 2023, hier wurde die geforderte Sonderumlage bereits gezahlt
- Kunststoff Fenster weiß, Isolier-Wärmeschutzglas und Isolier Schallschutzglas (Klasse 4), Baujahr ca. 1995

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

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

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



Eingang Vorderseite



Schlafzimmer mit Balkon



Trendige Retroküche



Helles Wohnzimmer mit Balkon



Balkon mit Aussicht



Geräumiger Wohnungsflur



Gästezimmer/Kinderzimmer/Büro



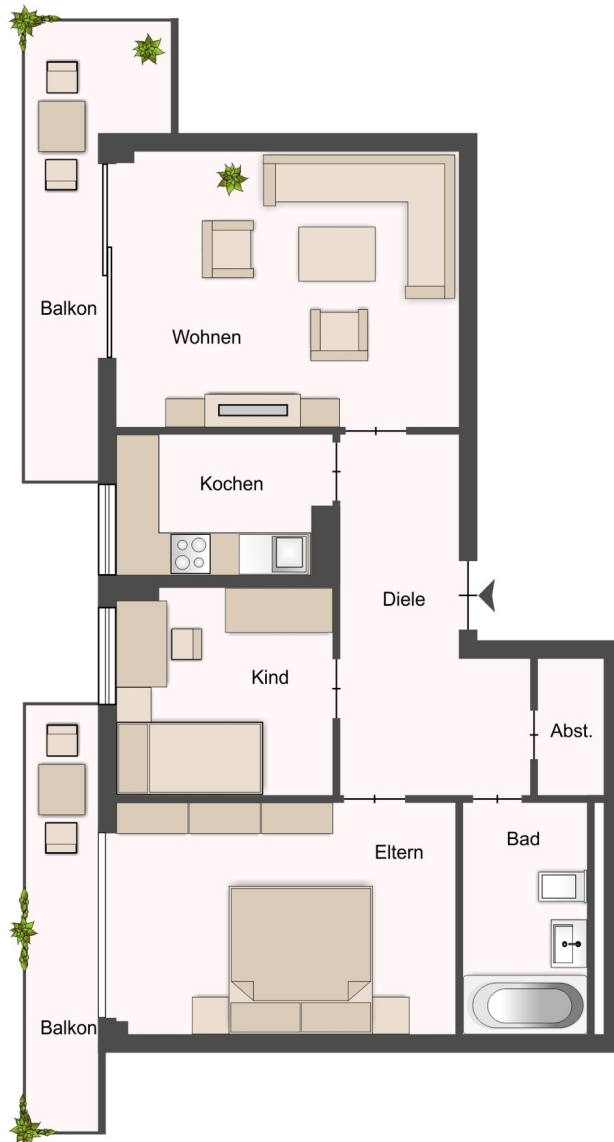
Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss



Eingang mit elektrischem Treppenlift



Gepflegte Briefkastenanlage



2. Obergeschoss

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2023 in Köln!

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

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Bedeutung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Demmoberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital	W	850 000	5 600	81	87	87	90	86	★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2023

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	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	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	77	88	88	76	★★★★★
	McMakler	H	480.985	2.000 - 3.000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Gebels + Partner	H	k. A.	4.000 - 5.000	61	73	92	77	76	★★★★
	Rheingold Immobilien			- 4.000	57	78				

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2021

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	Kollektivempfehlungen				Preisklasse		Services					
	★★★★	★★★	★★	★	ab 1000	ab 2000	4/26	15/15	k.A.	✓	✓	✓
Belvista	★★★★	★★★★	✓	9	K	ab 1000	ab 2000	4/26	15/15	✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	★★★★	k.A.	✓	23	K	ab 1000	ab 2000	15/15	k.A.	✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	★★★★	★★★★	✓	9	K	ab 1000	ab 2000	30/80	200/90	✓	✓	✓
FALC Immobilien Köln	★★★★	★★★★	✓	36	K	ab 1000	ab 2000	200/90	5/50	✓	✓	✓
Greif & Contzen Immobilien	★★★★	k.A.	✓	6	K	ab 1000	ab 2000	5/50		✓	✓	✓
Herrn Immobilien	★★★★	★★★★	✓	42	K	ab 1000	ab 2000			✓	✓	✓

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

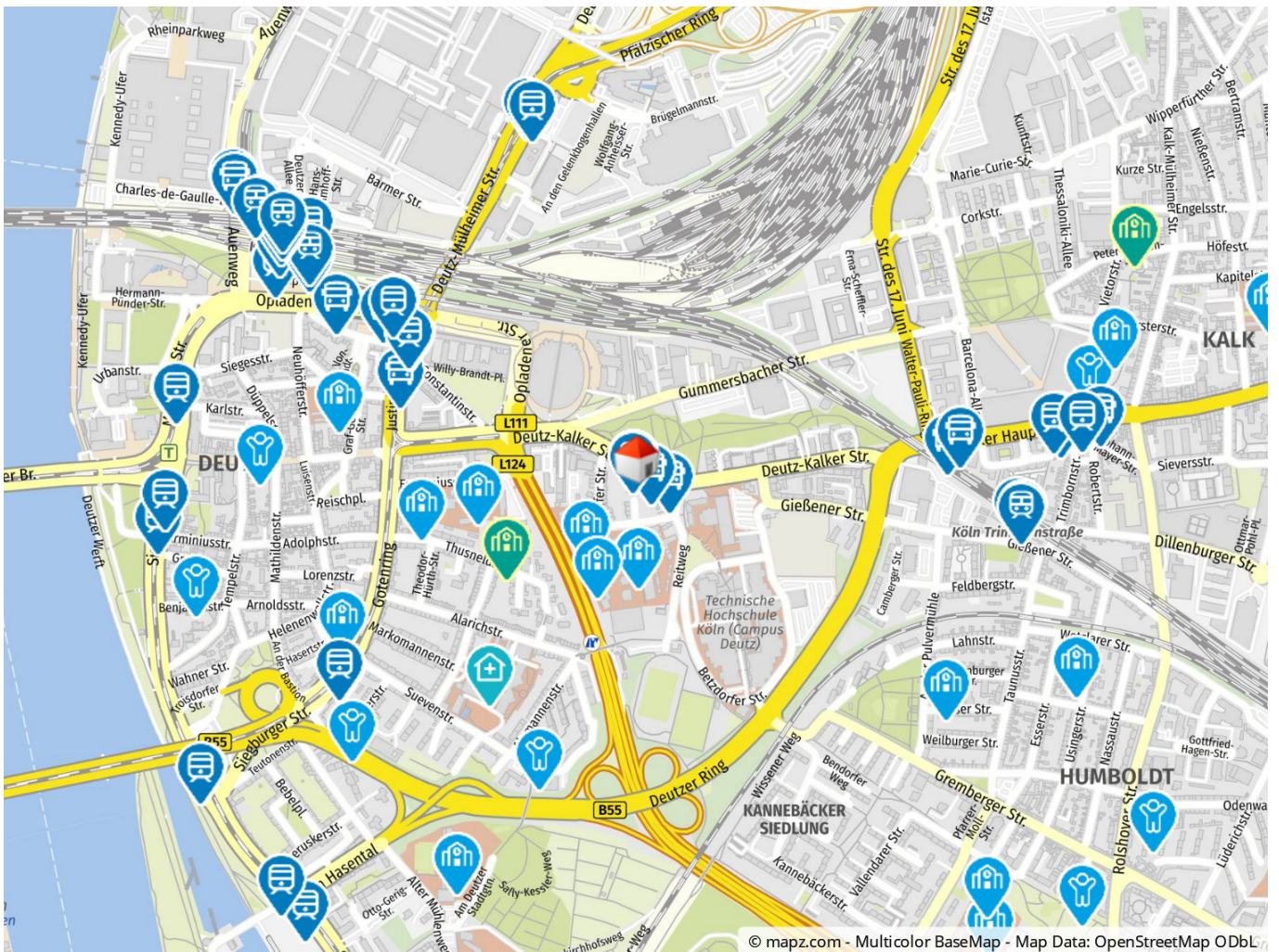
☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Focus 2018



Geolyzer Kartenausschnitt