



### CITYHOUSE: Bezugsfreie Stadtwohnung im beliebten Quartier Latäng mit separater Garage und Keller!



50674 Köln

### Details

externe Objnr	1025220039	Provision	Die Provision beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises, inkl. gesetzl. MwSt.
Objektart	Wohnung	Hausgeld	187 €
Objekttyp	Etagenwohnung	Wohnfläche	57 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen		
Vermarktungsart	Kauf		
Kaufpreis	298.000 €		

Anzahl Zimmer 2  
Baujahr lt. 1955  
Energieausweis

wesentlicher  
Energieträger Gas

## Beschreibung

TOP Kapitalanlage oder Eigennutzung!

Wir freuen uns, Ihnen diese leerstehende, attraktive 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Studentenviertel in Köln anbieten zu können.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1955 im 4. Obergeschoss mit herrlichem Ausblick. Die Fassade des Hauses wurde mit der Kölner Skyline künstlerisch verschönert und hat so einen unverwechselbaren Charakter in dem Viertel erhalten.

1995 wurde das Dachgeschoss und der Dachspeicher des Hauses in Maisonette Wohnungen umgebaut.

Durch die Lage in der oberen Etage genießen Sie eine angenehme Ruhe. Die Räume der Wohnung sind lichtdurchflutet und bieten eine behagliche Atmosphäre.

Das Wohnzimmer verfügt über ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich. Das Schlafzimmer ist groß genug für ein komfortables Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Ferner bietet die Wohnung eine separate Wohnküche mit viel Platz zum Kochen und gemütlichem Zusammensitzen mit Gästen.

Weiterhin haben Sie die Möglichkeit, das in die Jahre gekommene Badezimmer nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen zu modernisieren.

Der Flur bietet Platz für eine Garderobe und ermöglicht einen separaten Zugang zu allen Zimmern der Wohnung.

Die Wohnräume sind komplett mit hellem Laminat verlegt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit einer Doppelisolierverglasung.

Es gibt es eine Gas-Etagenheizung.

Ein besonderes Highlight zu dieser Wohnung ist die Einzelgarage mit einer Nutzfläche von ca. 12 m<sup>2</sup> und einem elektrischem Rolltor, welches Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr Fahrzeug sicher und bequem abzustellen. Dies ist gerade in einer belebten Stadt wie Köln ein großer Vorteil. Praktisch ist eine separate Tür von der Hinterseite der Garage in den Innenhof.

Der Kaufpreis für die Garage beträgt zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung 20.000,00 Euro.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich 187,00 Euro inkl. einer Rücklage von 19,70 Euro.

Das Hausgeld für die Garage beträgt monatlich 42,00 Euro inkl. einer Rücklage von 4,15 Euro.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

Diese Lage zeichnet sich durch ihre zentrale und lebendige Atmosphäre aus mitten im Herzen von Köln. Das Viertel bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars. Die nahegelegenen Universitäten und Hochschulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn.

Die Wohnung eignet sich ideal für Studenten, Paare und Singles, die die zentrale Lage im Quartier Latäng schätzen. Durch die Nähe zu den Universitäten und Hochschulen ist sie besonders attraktiv für Studenten. Auch berufstätige Einzelpersonen und Paare profitieren von der optimalen Verkehrsanbindung und der Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten in der Umgebung.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:  
[www.cityhouse-immobilien.de](http://www.cityhouse-immobilien.de)

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

## Lage

Zur Altstadt bilden hier, wie im Stadtteil Neustadt-Nord, die Kölner Ringe die Grenze. Zu den äußeren Stadtteilen wird die Neustadt-Süd durch den beliebten Inneren Grüngürtel abgegrenzt. Einer der beliebtesten Wohnstandorte ist rund um den schönen Rathenauplatz, die Südstadt am Volksgarten sowie südlich des Ubierrings in Richtung Rhein.

Die Neustadt-Süd zieht sich entlang der Ringe vom Rudolfplatz bis hin zum Rhein. Besonders schön ist der hohe Altbaubestand mit den repräsentativen, ehemals großbürgerlichen Wohnhäusern. Die gute Infrastruktur und der hohe Grünanteil im Viertel machen diesen Stadtteil noch beliebter.

Einer der wie gesagt schönsten Plätze in Köln ist der Rathenauplatz mit seinem vielen Grün, einem großen Kinderspielplatz und dem verlockenden kulinarischen Angebot. Wenige Fußminuten von hier findet man den Aachener Weiher am Grüngürtel. Im Viertel um die Zülpicher Straße und die Kyffhäuserstraße, auch „Kwartier Latäng“ genannt, findet man zahlreiche Kneipen und Läden, welche durch die nahe Universität eher jüngeres Publikum ansprechen.

Wer in der Neustadt-Süd Erholung und Entspannung sucht, der sollte den nahe gelegenen Volksgarten mit See, welcher bereits Ende 1880 gestaltet wurde, besuchen. Ebenfalls schöne Plätzchen bieten der Römer- und der Hindenburgpark direkt am Rhein.

Einkaufen kann man am besten am Hohenstaufenring und dem Barbarossaplatz. Auf der Bonner Straße und rund um den Chlodwigplatz findet man weitere Angebote an wichtigen Waren und Dienstleistungen. Die Neustadt-Süd besitzt ausgezeichnete Anbindungen an den innerstädtischen Nahverkehr und der Bahnhof Süd verfügt über eine Regionalbahn-Anbindung. Über die Bonner Straße gelangt man auf die A555 in Richtung Bonn oder auf die A4.

### **Ausstattung Beschreibung**

- Türgegensprechanlage
- Sicherheitsriegel an der Wohnungstür
- Türspion
- Heller Flur/Dielenbereich
- Schlafzimmer
- Wannenduscbad mit Toilette
- Wohnzimmer mit Einbauregel
- Wohnküche
- Gasetagenheizung
- Separater Kellerraum
- Eigene Garage mit elektrischem Rolltor, ca. 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Licht und Steckdosen, sowie einer separaten Hintertür zum Hof
- Hausverwaltung
- Treppenhausreinigung
- Fahrradabstellplatz im Hof
- Waschküche
- Hausverwaltung

### Sonstige Angaben

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



Hauseingang



Heller Hausflur mit Gegensprechanlage



Schlafzimmer zum Hinterhof



Wohnzimmer mit Ausblick



Wohnküche



Wohnküche mit Ausblick



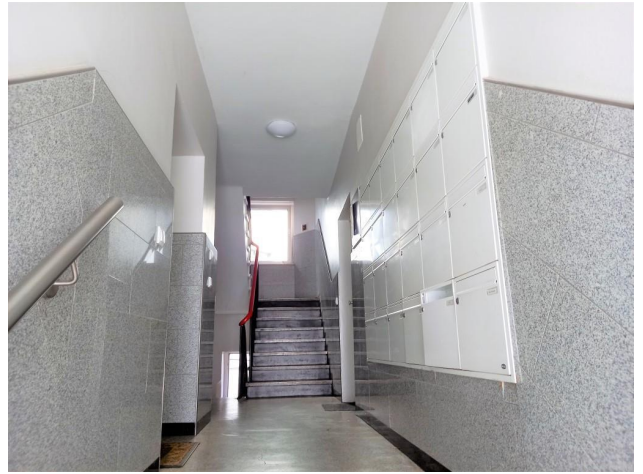
Ausblick 4. OG vom Wohnzimmer



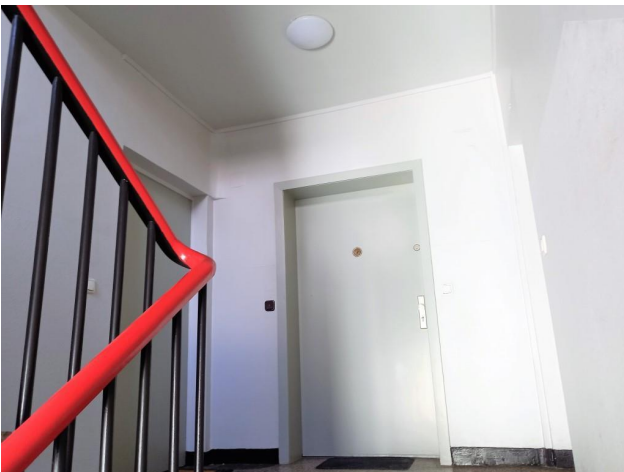
Ausblick aus dem Schlafzimmer



Hinterhof Fahrradabstellplatz



Hauseingangsbereich



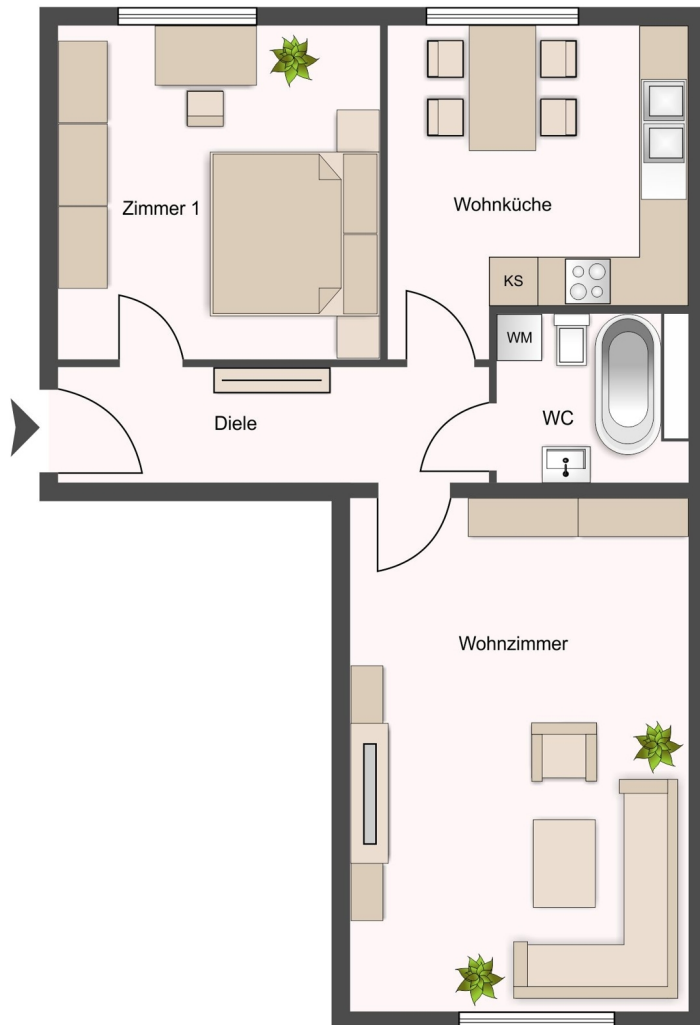
Treppenhaus Wohnungseingang



Wannenduschbad mit Toilette



Garageneinfahrt mit Rolltor und Zugang Rückseite zum Hinterhof



Grundriss 4. OG

## 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](http://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	★★★★★
	Makler	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](http://www.cityhouse-immobilien.de)

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2021

## CITYHOUSE

IMMOBILIEN

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

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

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS 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	590.000	3.000 - 4.000	70	68	85	90	78	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	H/W	850.000	4.000 - 5.000	71	74	87	78	78	★★★★★
Köln	Horneday		550.000	3.000 - 5.000	59	76	81	78	78	★★★★★
	Immopassiv23									

**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

Capital 2020

# 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	10/10	10/10	
Belvista	★★★★	★★★★	✓	9	K	ab 1000	ab 2000	4/26	✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	★★★★	k.A.	✓	23	K	8-14	ab 3000	15/15	✓	✓	✓
Cityhouse Immobilien	★★★★	★★★★	✓	9	K	12-14	ab 2000	30/80	✓	✓	✓
FALC Immobilien Köln	★★★★	★★★★	✓	36	K	10-18	ab 2500	200/90	✓	✓	✓
Greif & Contzen Immobilien	★★★★	k.A.	✓	6	K	10-12	3000-4000	5/50	✓	✓	✓
Herrn Immobilien	★★★★	★★★★	✓	42	K	6-16	ab 3000	✓	✓	✓	✓

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

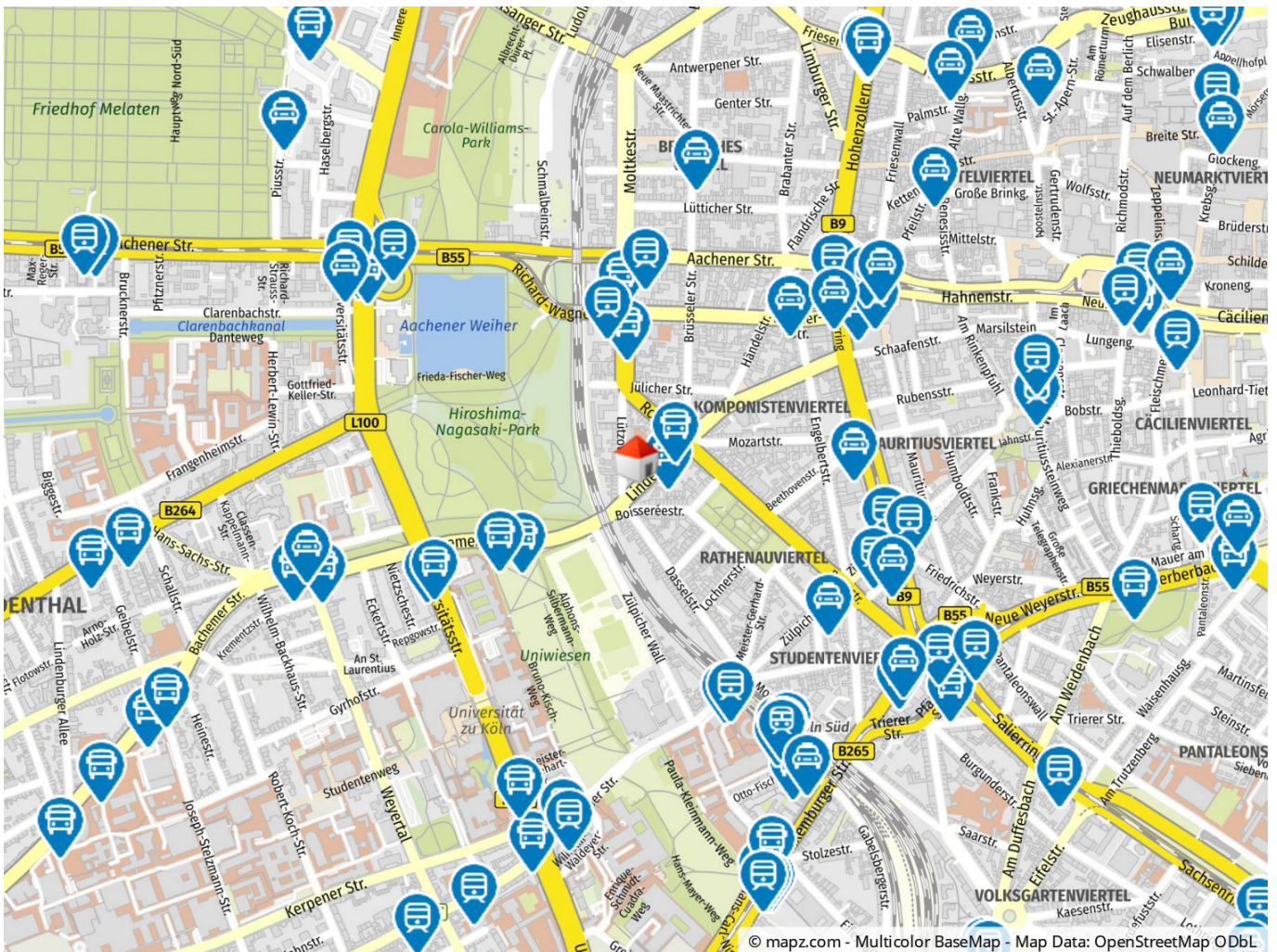
☎ 0221 - 570 80080

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

# CITYHOUSE

## IMMOBILIEN

Focus 2018



Kartenausschnitt