



CITYHOUSE: Schöne, helle Stadtwohnung in begehrter Lage im Kölner Süden mit Loggia und Keller



50937 Köln / Sülz

Details

externe Objnr	1025570039	Provision	3,57 % des Kaufpreises
Objektart	Wohnung	Hausgeld	163 €
Objekttyp	Eigentumswohnung	Wohnfläche	75 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr lt.	1935
Etage	1. OG	Energieausweis	
Kaufpreis	349.000 €		

wesentlicher
Energieträger

Gas

Balkon

Ja

Beschreibung

Wohnen im beliebten Kölner Veedel Sülz.

Für Eigennutzung oder als Investition – entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Herzlich willkommen in dieser charmanten und lichtdurchfluteten 2-Zimmer-Wohnung, gelegen im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1935, in der beliebten Wohngegend Köln-Sülz.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die angenehme Atmosphäre aus, die durch das reichliche Tageslicht und die gemütliche Sonnenloggia verstärkt wird. Von hier aus genießen Sie den Blick auf den grünen, ruhigen Hinterhof – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnfläche bietet ein großes, sonniges Wohn- und Esszimmer sowie ein geräumiges Schlafzimmer welches ebenfalls direkten Zugang zur Loggia hat. Angrenzend befindet sich das praktische Badezimmer mit Tageslicht. In der großzügigen Küche finden Sie ausreichend Platz zum Kochen und eine nützliche Speisekammer; auch von hier aus haben Sie Zugang zur Loggia. Die Böden der Wohnräume sind mit elegantem Buchenparkett ausgelegt, was das hochwertige Ambiente unterstreicht. Ein separates Gäste-WC erhöht den Komfort dieser ansprechenden Wohnung.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großer Kellerraum.

Das monatliche Hausgeld inklusive Rücklage beträgt derzeit 167,00 Euro.

Die Lage der Wohnung bietet exzellente Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Direkt gegenüber der Immobilie befindet sich die Haltestelle der Stadtbahn an der Zülpicher Straße / Gürtel. Zudem sind die lebendige Zülpicher Straße, die Universitätsklinik, die Universität, der Stadtwald und der Beethovenpark sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit unvermietet und steht zur sofortigen Übernahme bereit – ideal für die sofortige Eigennutzung oder als lukrative Neuvermietung. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses attraktive Zuhause bietet.

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

Südöstlich von Sülz liegen die Stadtteile Zollstock und Klettenberg, im Südwesten Hürth-Efferen, im Norden die Kölner Neustadt und im Nordwesten Lindenthal.

1145 wurde der Stadtteil erstmals mit der Villa Sultz erwähnt, 1870 wurde das Viertel als Vorstadt für Köln angelegt und war schon damals ein beliebtes individuelles Wohngebiet. Bekannt ist Sülz durch das Vereinsheim des 1.FC Köln, dem Geißbockheim. In Sülz steht auch eines der größten Wohnhäuser Europas, das Uni-Center.

Viele Freizeitmöglichkeiten bietet von Sülz aus der nahe gelegene Äußere Grüngürtel. In Sülz selbst liegt der Beethovenpark mit zahlreichen Sportmöglichkeiten und Spielplätzen.

Das Haupteinkaufsgebiet in Sülz ist entlang der Sülzburgstraße, aber auch entlang der Berrenrather Straße findet man alles für den täglichen Bedarf. Auf dem Auerbachplatz findet wöchentlich einer der beliebtesten Kölner Wochenmärkte statt.

Die zentrumsnahe Lage von Sülz bietet gute bis sehr gute Verkehrsanbindungen. Die Straßenbahnlinie 18 verbindet Hürth mit Köln. Auf der parallel verlaufenden Zülpicher Straße fährt die Linie 9 bis auf die andere Rheinseite. Für die Autofahrer liegen die Auffahrt Köln-Klettenberg und das Kreuz Köln-West in unmittelbarer Nähe. In die Innenstadt führt, wie in den anderen umliegenden Stadtteilen, die Luxemburgerstraße.

Ausstattung Beschreibung

- Flur/Diele
- Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden
- Geräumige Küche mit praktischer Speisekammer und Zugang zur Loggia
- Gäste WC
- Großes Schlafzimmer mit Parkettboden und Zugang zum Wannenduschbad und zur Loggia
- Helles Wannenduschbad mit Fenster
- Eigene Gas-Etagenheizung
- Fenster aus Kunststoff, 2-fach verglast
- Eigener Kellerraum
- Hausverwaltung
- Treppenhausreinigung

- Winterdienst
- Gartenpflege

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.

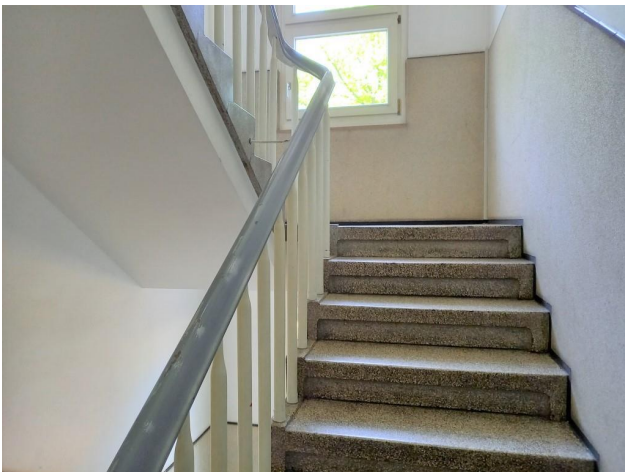
Ende der Widerrufsbelehrung



Vorderaufnahme



Haltestelle Zülpicher Strasse Gürtel



Gepflegtes Treppenhaus



Großes Wohn- und Esszimmer



Großzügige Küche mit Zugang zur Loggia sowie einer Speisekammer



Heller Wohnungsflur



Schlafzimmer mit separatem Badezimmer und Zugang zur Loggia



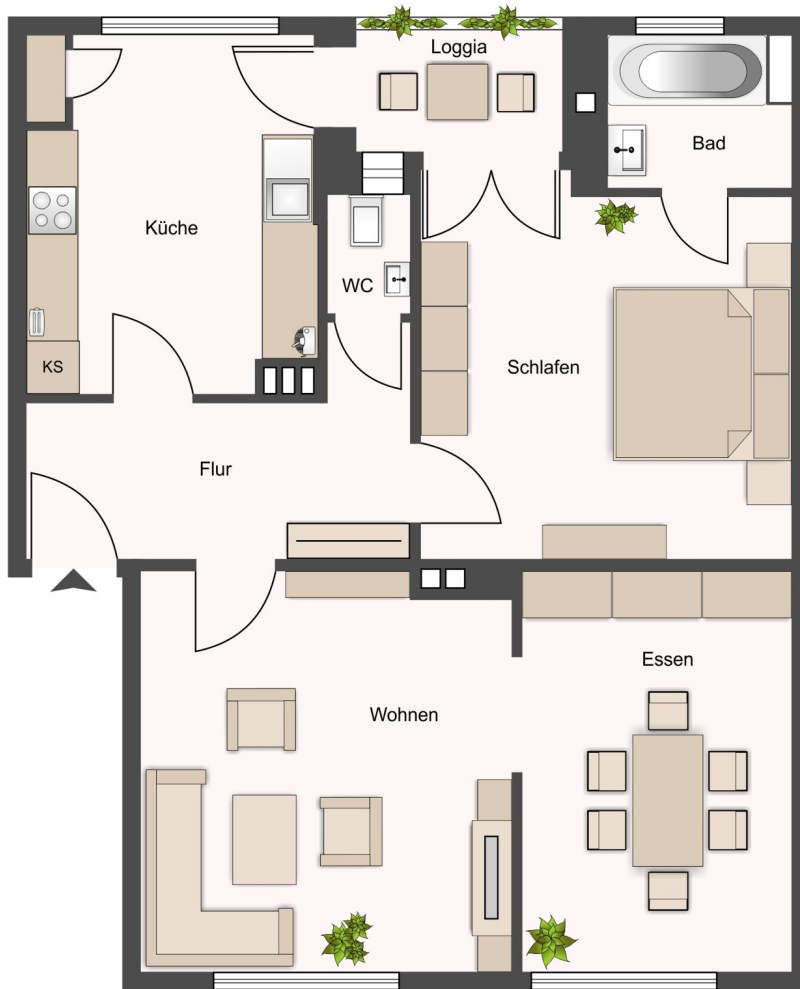
Wannenduschbad mit Fenster



Gäste WC mit Tageslicht



Zentrales Wohnen am Sülzgürtel



1. Obergeschoss mit Loggia

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	500 000	3 000	81	80	80	80	80	★★★★★

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 sind "TOP- Immobilienmakler 2018"

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

Maklerbüro	Kollegiumsleistungen	Kundenspezifika	Prämienverfahren (Immobilienstarke)	MitG (im Jahre)	Schwachpunkt	Wandelkurs (M) / Verkauf (K)	Vermietungen (in Euro/m²)	Verkauf (in Euro/m²)	Arbeitsverhältnis (Dokumente über Vermietung / Verkauf)	Immobilienbewertung	Immobilienfinanzierung	Vermietungsberatung	Sachverständig
	★★★★	★★★★	✓	9	K	ab 80	ab 1000	4 26	✓	✓	✓	✓	✓
Belvista	★★	★★★★	✓	9	K	ab 80	ab 1000	4 26	✓	✓	✓	✓	✓
Bruno Schäfer Immobilien	★★	k.A.	✓	23	K	8-16	ab 3000	15 15	✓	✓	✓	✓	✓
Die Immobilien	★★★	k.A.	✓	10	K	8-16	ab 1500	k.A.	✓	✓	✓	✓	✓
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.

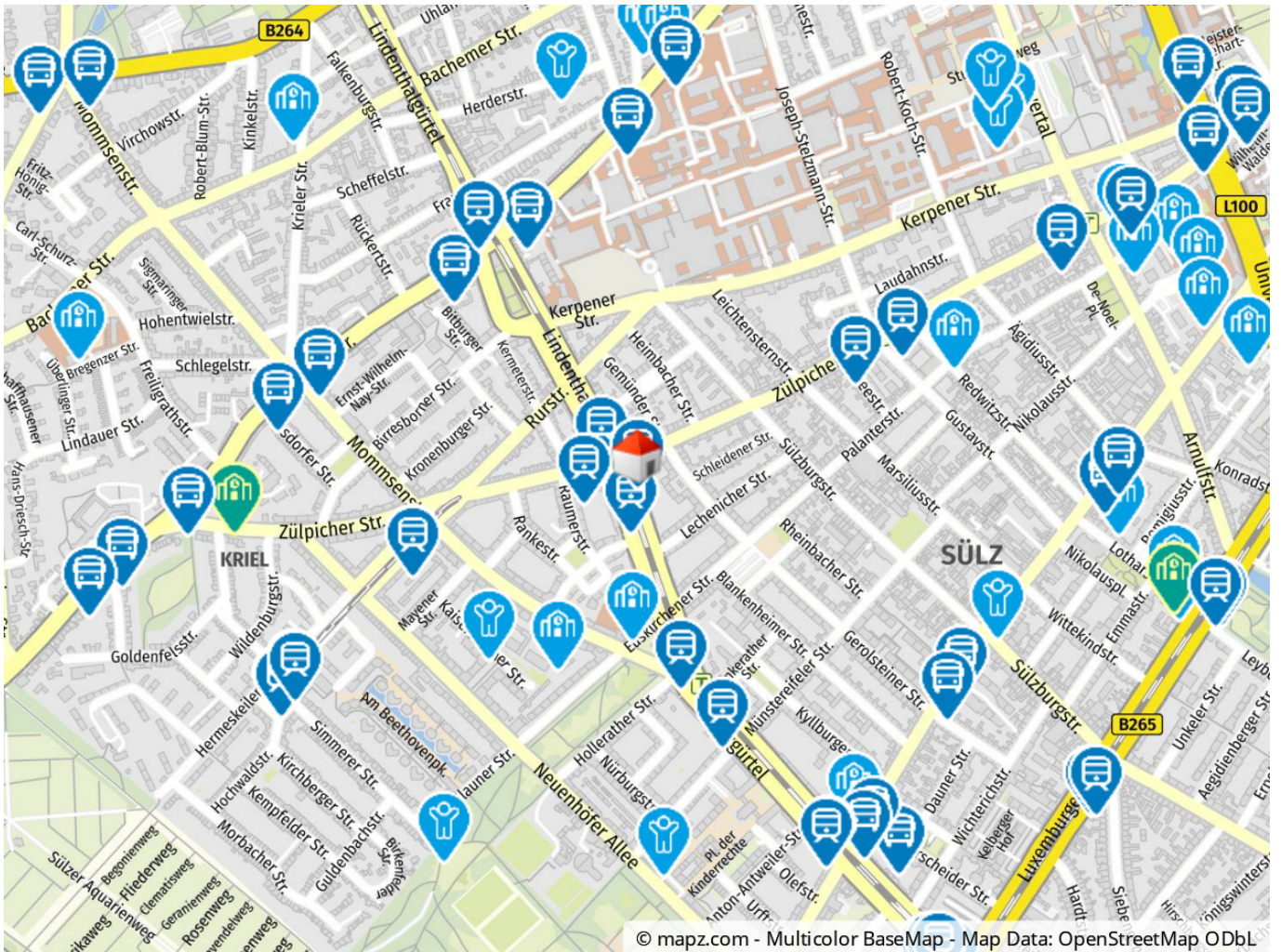
☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Focus 2018



Geolyzer Kartenausschnitt