



CITYHOUSE: Kapitalanlage oder Eigennutzung, freistehende 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz



51147 Köln / Grengel

Details

externe Objnr	1027010039	Wohnfläche	58 m ²
Objektart	Wohnung	Anzahl Zimmer	2
Objekttyp	Eigentumswohnung	Baujahr lt.	1969
Nutzungsart	Wohnen	Energieausweis	
Vermarktungsart	Kauf	wesentlicher	Gas
Kaufpreis	185.000 €	Energieträger	
Provision	2,975	Balkon	Ja
Hausgeld	362 €		

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Köln-Grengel!

Wir bieten Ihnen eine helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1969.

Die Wohnung überzeugt durch ihren ansprechenden Grundriss und einen großen, überdachten Balkon der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Es gibt ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine separate Küche. Das moderne und hell geflieste Badezimmer rundet das Angebot ab und sorgt für ein zeitgemäßes Wohngefühl.

Die Wohnräume sind mit einem modernen Laminatboden ausgestattet und alle Fenster, Baujahr ca. 1988 verfügen über Rollläden.

Zur Wohnung gehört ein separater Keller und ein PKW-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) direkt am Haus.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 362,00 Euro im Monat, hierin enthalten ist eine Rücklage in Höhe von 46,00 Euro.

Die Immobilie steht aktuell leer und kann entweder sofort bezogen oder neu vermietet werden.

Köln-Grengel ist bekannt für seine ruhige Wohnlage und die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Trotzdem ist die Wohnung ideal für Naturliebhaber, da sie unweit von Grünflächen und Spazierwegen liegt. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar.

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 Name Grengel geht zurück auf den Grindel oder Grengel genannten Schlagbaum zur Markierung der Flurgrenzen. Der Stadtteil entstand erst 1940 und war die jüngste Siedlung des damaligen Porz. Im Jahre 1975 wurde Grengel in Köln eingemeindet und das Flughafengelände wurde angeschlossen. Die Wohngebiete Grengels sind allerdings durch die Flughafenzufahrt der Kennedystraße von den Terminals getrennt. Außerdem findet man im familienfreundlichen Grengel mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Sonderschule. Grengel ist ein Ort mit einem lebendigen Ortsmittelpunkt und pflegt intensiv die Vereinskultur.

Zur Erholung bietet sich die angrenzende Wahner Heide an, ein Naturschutzgebiet mit großen Waldflächen. Hier finden sich ausgedehnte Spazierwege sowie die Möglichkeit zum Tennis spielen, Reiten und Bogenschießen.

Die Friedensstraße in Girengel bietet bescheidene Einkaufsmöglichkeiten, die größeren Shoppingtouren muss man in den umliegenden Stadtteilen oder in der Innenstadt erledigen.

In Girengel fahren die Buslinien 160, 161 und 166. Sie führen auch zur S-Bahn Linie 12 in Wahn mit der man schnell in der Kölner Innenstadt ist. Die Autobahnauffahrt Köln-Wahn ist nur wenige Minuten entfernt und führt auf die A59. Der Flughafen bietet einen ICE-Anschluss für weitere Strecken.

Ausstattung Beschreibung

- Geräumige Diele
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Modernes Wannenduschbad
- Separate Küche
- Kellerabteil
- Waschküche
- Fahrradkeller
- PKW-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) im Freien
- Hausverwaltung
- Grünpflege
- Winterdienst
- Treppenhausreinigung

Sanierungen/Modernisierungen

- Sanierungsmaßnahmen an der Trinkwasseranlage 07/2025
- ca. 1988 wurden die Fenster erneuert (Kunststoff Doppelisolierverglasung) und mit Rollläden versehen
- ca. 1992 wurde der Heizkessel erneuert (Gas Zentralheizung)
- das Bad wurde 2018 modernisiert

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 2,975 % 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



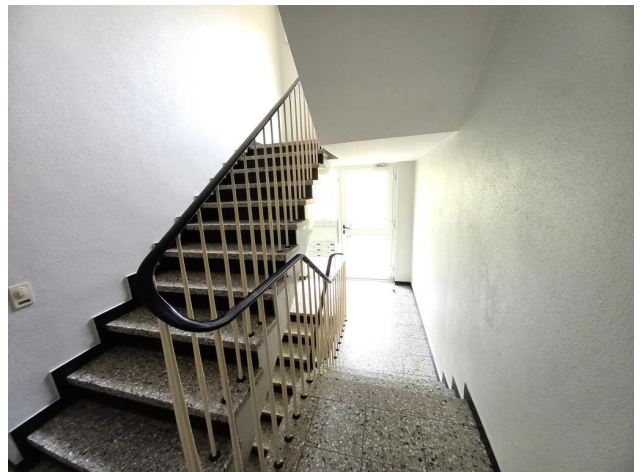
Vorderaufnahme Haus



Gehweg zum Haus



Eingangsbereich



Gepflegter Hausflur



Geräumige Diele



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Balkon



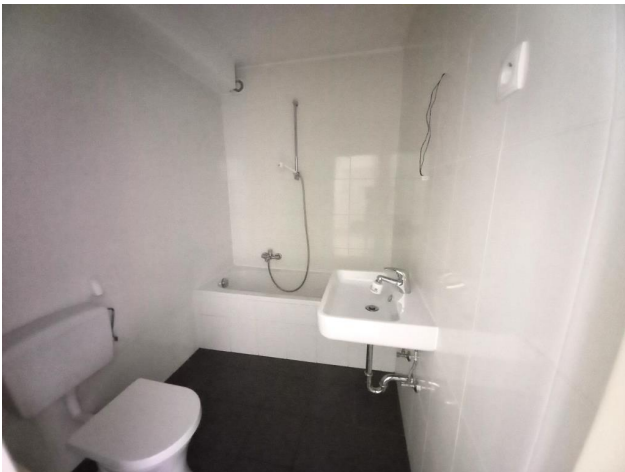
Großer Balkon



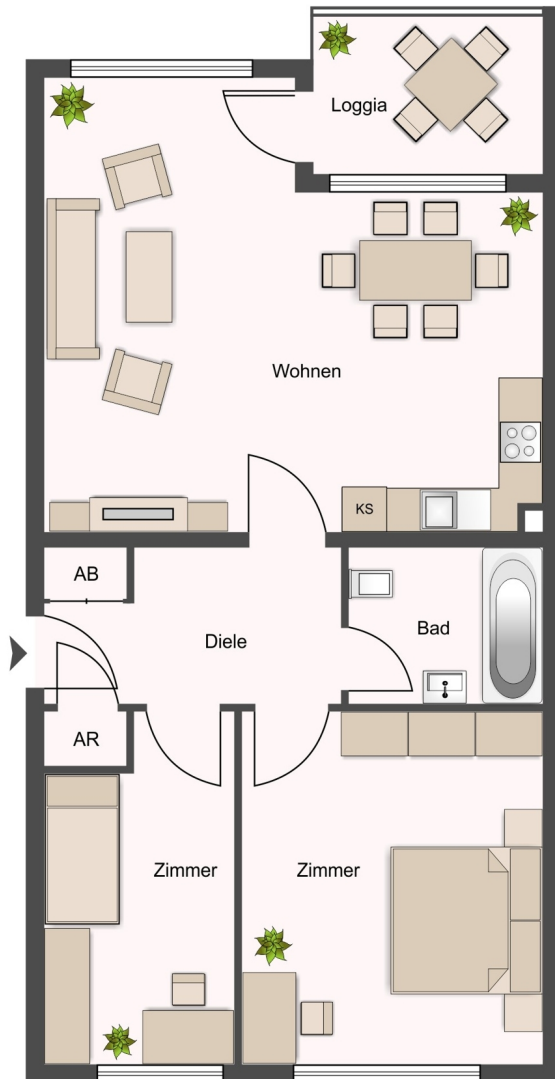
Aussicht Balkon in den Gemeinschaftsgarten



Küche



Wannenduschbad



EG mit Balkon

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2024 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/m ²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
Köln	Kampmeyer Immobilien	W	620 000	5 400	89	89	84	90	88	★★★★★
	Cityhouse Immobilien	W	660 000	5 200	84	82	97	90	88	★★★★★
	Cologne Immobilien	H	570 000	4 600	82	85	96	88	88	★★★★★
	von Emhofen Immobilien	H	712 000	4 900	87	92	80			
	Dein Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Auszeichnung - Capital 2024

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				
	Wirtschafts Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

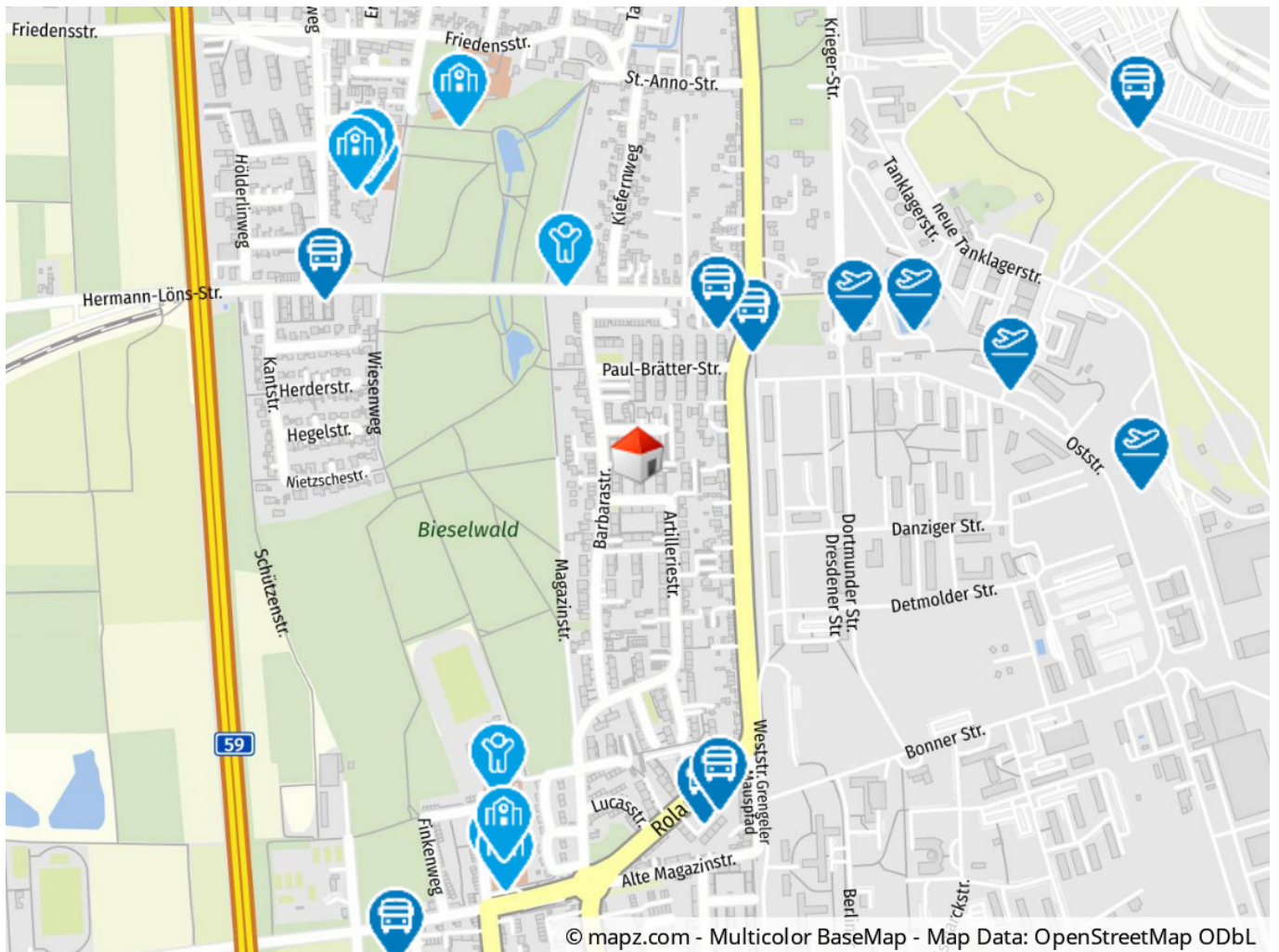
☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2021



Geolyzer Kartenausschnitt