



**CITYHOUSE: Seltener, großer Garten zur Alleinnutzung in Köln-Müngersdorf!
Inklusive Einzelgarage!**



50933 Köln / Müngersdorf

Details

externe Objnr	1027060016
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	649.000 €
Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. Mwst

Hausgeld	587 €
Wohnfläche	108 m ²
Anzahl Zimmer	2
Baujahr lt.	1983
Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Kölner Stadtteil Müngersdorf im malerischen Westen der Stadt.

Die neuwertige Erdgeschosswohnung wurde 2010 modernisiert und bietet auf großzügigen 108 m² eine luxuriöse Wohnatmosphäre.

Durch ein eingetragenes Sondernutzungsrecht gehört der sehr großzügige Garten exklusiv zur angebotenen Wohnung und somit auch Ihnen!

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladendes Ambiente, das sich über zwei wohl proportionierte Räume erstreckt. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung, während das stilvoll gestaltete Badezimmer mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ist. Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Gäste-WCs.

Die ursprüngliche 3-Zimmer-Wohnung wurde bei der Modernisierung im Jahr 2010 in eine 2-Zimmer-Wohnung umgewandelt.

Dies kann ohne großen Aufwand wieder rückgängig gemacht werden.

Im Jahr 2010 wurde außerdem der Kamin im Wohnbereich mit einer Rigipswand verkleidet. Auch dieser könnte wieder zum Leben erweckt werden.

Die Einbauküche ist perfekt auf die Bedürfnisse von Kochbegeisterten abgestimmt und lädt zu kulinarischen Abenteuern ein.

Entspannen Sie auf der eigenen Terrasse und genießen Sie Ihren privaten Rückzugsort im Freien.

Diese Immobilie verbindet urbanes Flair mit zeitloser Eleganz – die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein besonderes Zuhause in Köln-Müngersdorf suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen des Wohnens im Kölner Westen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse-Team

Lage

Östlich von Müngersdorf liegen Ehrenfeld und Braunsfeld, südlich Lindenthal und Junkersdorf, westlich ebenfalls Junkersdorf sowie Lövenich. Im Norden grenzen die Stadtteile Widdersdorf und Vogelsang an Müngersdorf.

Die Lage am Äußeren Grüngürtel und die direkte Anbindung an die Innenstadt über die Aachener Straße machen Müngersdorf zu einer bevorzugten Wohngegend.

Neben der Spielstätte des 1. FC Köln, dem RheinEnergie-Stadion, ist hier auch die Sporthochschule angesiedelt.

Nördlich des Brauweiler Wegs liegt das bekannte „Malerviertel“, ein Villenviertel aus den 1960er Jahren. Hier hat der berühmte Architekt Professor Schürmann seine Spuren hinterlassen und das Viertel zu einer der ersten Adressen Kölns gemacht.

Ein beschaulicher Ort ist der Müngersdorfer Dorfplatz mit der Kirche St. Wendelin und den umliegenden restaurierten Altbauten. Wer sich ausgiebig erholen möchte, kann neben dem nahe gelegenen Stadtwald den angrenzenden Landschaftspark Belvedere oder den Äußeren Grüngürtel besuchen.

In die Innenstadt gelangt man mit der Stadtbahnlinie 1 über die Aachener Straße. Über das Autobahnkreuz West gelangt man schnell auf die A1 und A4 in alle Richtungen. Zum Einkaufen fährt man am besten ins benachbarte Weiden, direkt in die Innenstadt oder bummelt entlang der Aachener Straße in Braunsfeld.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1983

Modernisierung der Wohnung 2010

Austausch aller Fenster in Dreifachverglasung
Elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung
Teilerneuerung der Elektroinstallation
Erneuerung von Duschbad und Gäste-WC's

- Großer Garten zur Alleinnutzung!
- Terrasse
- Einzelgarage (bereits im Kaufpreis enthalten)
- Fussbodenheizung
- Einbauküche (bereits im Kaufpreis enthalten)
- Duschbad
- 2 x Gäste WC's
- Kamin (hinter Rigipswand)

- Das Hausgeld (inklusive Heizkosten) beträgt 550,00 € / Monat
(Hausgeld 494,09 € zzgl. 55,91 € Instandhaltungsrücklage)

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



...landschaft



Hausansicht



Terrasse



Traumgarten!



Wohnbereich



Tageslichtdurchflutet



Großzügig



Schlafzimmer



1. Gäste-WC



Duschbad



2. Gäste-WC



...Detail



Mit Liebe zum...



Küche



Diele



mit kl. Essbereich



Traumhaft



Schattenplatz



Treppenhaus



Seitenansicht



Einzelgarage!



Frontansicht



Großer Keller



Waschraum



Modern



Trockenraum

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



Grundriss

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/m²	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.

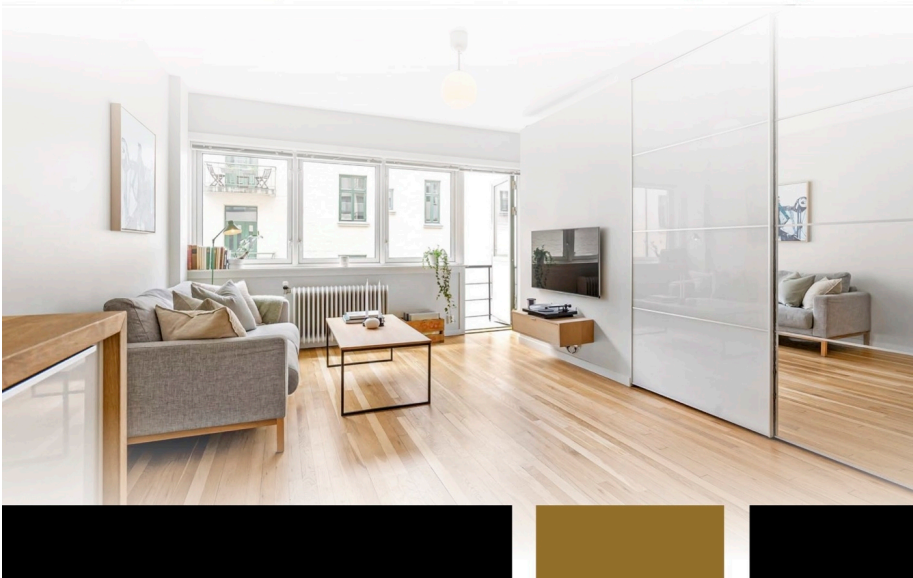
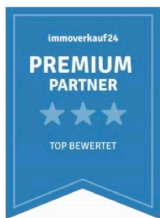
☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Auszeichnung - Capital 2024

Unsere Auszeichnungen



Auszeichnungen - Cityhouse Immobilien