



CITYHOUSE: Sülzer Traumwohnung! - Über 3 Meter hohe Decken & großer überdachter Balkon!



50937 Köln / Sülz

Details

externe Objnr	1027150016
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	2

Kaufpreis	419.000 €
Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt
Hausgeld	424 €
Wohnfläche	85 m ²
Anzahl Zimmer	3

Baujahr lt. 1953
Energieausweis

wesentlicher
Energieträger Gas
Balkon Ja

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Etagenwohnung in Köln Sülz, gelegen im attraktiven Kölner Süden. Diese gepflegte Wohneinheit befindet sich in einem 1953 erbauten Mehrfamilienhaus und erstreckt sich über eine Wohnfläche von 84.86 m².

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer und ein Tageslichtbadebad. Der Bodenbelag aus Laminat sorgt in allen Räumen für eine angenehme Atmosphäre.

Zusätzlich gibt es ein separiert gelegenes WC vom Hauptbad, das den Komfort dieser Immobilie erhöht.

Die großzügige Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Erlebnisse und ist ein weiterer Pluspunkt dieses Angebots.

Der überdachte Balkon lädt nicht nur an sonnigen Tagen zum Entspannen im Freien ein und erweitert den Wohnbereich ins Grüne.

Diese attraktive Eigentumswohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die den urbanen Charme von Köln in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage genießen möchten.

Diese Immobilie verbindet Komfort und Funktionalität in einer der begehrtesten Gegenden Kölns. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Wohnung.

Die Wohnung ist frei und kann ab sofort bezogen oder vermietet werden!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

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

Der Stadtteil wurde 1145 erstmals als Villa Sultz erwähnt. 1870 wurde das Viertel als Vorstadt für Köln angelegt und war schon damals ein beliebtes Wohngebiet für Individualisten. Sülz ist bekannt für das Vereinsheim des 1. FC Köln, das Geißbockheim. In Sülz befindet sich auch eines der größten Wohnhäuser Europas, das Uni-Center.

Der nahe gelegene Äußere Grüngürtel bietet viele Freizeitmöglichkeiten. In Sülz selbst liegt der Beethovenpark mit zahlreichen Sportmöglichkeiten und Spielplätzen.

Das Haupteinkaufsgebiet erstreckt sich entlang der Sülzburgstraße, aber auch entlang der Berrenrather Straße findet man alles für den täglichen Bedarf. Auf dem Auerbachplatz sowie auf dem Klettenberggürtel finden zwei Mal wöchentlich zwei der beliebtesten Kölner Wochenmärkte statt.

Die zentrumsnahe Lage von Sülz bietet gute bis sehr gute Verkehrsanbindungen. Die Straßenbahnlinie 13 mit der Haltestelle Beerenratherstraße ist Fußläufig in einer Minute zu erreichen. Die Bahnlinie 13 verbindet Sülz mit den rechtsrheinischen Stadtteilen. Die Straßenbahnlinie 18 verbindet Hürth mit Köln. Auf der parallel verlaufenden Zülpicher Straße fährt die Linie 9 bis auf die andere Rheinseite. Für Autofahrer liegen die Auffahrt Köln-Klettenberg und das Kreuz Köln-West in unmittelbarer Nähe. Wie in den anderen umliegenden Stadtteilen führt die Luxemburgerstraße in die Innenstadt.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1953
- Großer, überdachter Balkon
- Zugang auf den Balkon sowohl über das Schlafzimmer, als auch über die Küche
- Alle Zimmer haben eine Deckenhöhe von über 3 Metern
- Tageslichtwannenbad
- Separiertes WC von Hauptbad
- Eigener Keller

Modernisierungen Wohnung:

- Neue Gastherme 2023
(Die Gastherme versorgt die Wohnung mit Warmwasser und den Gasherd mit Gas. Die Gas-Zentralheizung im Keller dient der Erwärmung der Heizkörper.)
- Fenster nach hinten raus, Balkonseite 2014
- Fenster nach vorne raus 1986

Modernisierungen Gemeinschaftseigentum:

- Neue Klingelanlage mit Gegensprechanlage 2025
- Neue Gasverteileranlage 2021
- Zentralheizung 2012

Das Hausgeld beträgt 424,00 € / Monat inklusive Heizkostenvorauszahlung.
(380,20 € Hausgeld zzgl. 43,80 € Zuführung Rücklage)

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



Ein Traum...



...von Balkon!



Eingangsbereich



Diele



Wohnbereich



Küche...



...mit Sitzecke



Schlafzimmer



Gästezimmer



Tageslichtwannenbad



Separates...



...WC



Treppenhaus



Außenbereich Gemeinschaft



Fahrradunterstand



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.

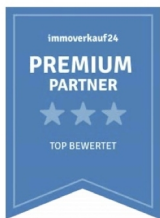
☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Auszeichnung - Capital - 2024

Unsere Auszeichnungen



Auszeichnungen - Cityhouse Immobilien