CITYHOUSE: Gepflegte 2 Zimmer Wohnung mit großem Balkon, Keller und TG Stellplatz in zentraler Lage



51145 Köln / Urbach

Details

externe Objnr	1028380039
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	1. OG
Kaufpreis	197.000 €

Provision	2,975
Hausgeld	385 €
Wohnfläche	63 m^2
Anzahl Zimmer	2
Baujahr lt. Energieausweis	1971

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

wesentlicher Energieträger	Gas	Fahrstuhl	Personenaufzug
		Balkon	Ja

Beschreibung

Eigennutz oder Kapitalanlage!

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr ca. 1971 in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Köln-Porz-Urbach. Die Wohnanlage ist von weitläufigen Grünflächen und einer liebevoll angelegten Gartenanlage umgeben und vermittelt ihren Bewohnern ein angenehmes und entspanntes Wohngefühl. Mehrere Besucherparkplätze stehen direkt an der Anlage zur Verfügung. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz befindet sich in der großzügigen Tiefgarage, die über ein Rolltor gesichert ist.

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Geschmackvolle Laminatböden sowie die offen gestaltete Küche verleihen den Räumen eine moderne und freundliche Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss bietet ein großzügiges Wohngefühl. Sowohl vom hellen Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer besteht ein direkter Zugang zum großen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnraum ideal ergänzt.

Besonders hervorzuheben ist die barrierefreie Ausgestaltung der Wohnanlage. Der Hauseingang ist über eine Rampe bequem erreichbar, zusätzlich sorgt ein elektrischer Türöffner für weiteren Komfort. Dadurch eignet sich die Wohnung nicht nur für Singles, Paare oder Kapitalanleger, sondern auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Ein weiteres Highlight der Wohnanlage ist das den Bewohnern zur Verfügung stehende Hallenschwimmbad mit Duschmöglichkeiten. Darüber hinaus befinden sich im Keller ein Wasch- und Trockenraum, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tischtennisraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Rollläden an den Fenstern sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und Privatsphäre.

Die Lage in Köln-Porz-Urbach verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Bahnhof Porz (Rhein) mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S12 und weitere Regionalverbindungen ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen.

Das aktuelle Hausgeld beläuft sich auf monatlich 385,00 Euro inklusive einer Rücklage in Höhe von 61,85 Euro.

Die Wohnung steht derzeit leer und kann sofort übernommen werden. Somit eignet sie sich sowohl zur kurzfristigen Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit der Möglichkeit einer zeitnahen Neuvermietung.

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

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

Früher fand man hier hauptsächlich Landwirtschaft, von dieser Zeit sind noch wenige Reste der alten dörflichen Strukturen übrig geblieben. Diese findet man in der Umgebung der Kirche Sankt Bartholomäus.
Das Urbacher Zentrum mit seinen vielen Geschäften ist sehr lebendig. Einen besonderen Akzent setzt der alte Maarhof, eine geschlossene vierflügelige Hofanlage. In den 1980er Jahren wurde sie zur Wohnanlage mit Dachstuhl und Gauben umgebaut. Insgesamt bietet Urbach eine Grundschule und 5 Kindergärten.
Wer sich erholen möchte, macht sich lieber auf den kurzen Weg in Richtung Porz zu seinen vielen Freizeitmöglichkeiten.
Dafür finden sich im alten Urbacher Ortskern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem liegen der Porzer Marktplatz und die Haupteinkaufsmeile in der Bahnhofstraße direkt in der Nähe.
Urbach hat Anschluss an die A4 und die A59. Der Flughafen ist nur wenige Autominuten entfernt. Leider gibt es in Urbach keine Stadtbahnlinie, dafür fahren die Buslinien 151, 152, 160 – 162 und die 166.

Ausstattung Beschreibung

Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1971

- Barrierefreier Hauseingangsbereich mit Rampe und elektrischem Türöffner

- Geräumiger Wohnungsflur

- Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

- Abstellraum

- Wannenduschbad

- Rollläden an allen Fenstern

- Fenster Baujahr ca. 2014 aus Kunststoff mit Doppelverglasung

- Personenaufzug

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

- Eigener Kellerabteil

- Trockenräume

- Waschraum mit Münzautomaten

- Tischtennisraum

- Gemeinschaftsgarten

- Tiefgarage mit elektrischem Rolltor

- Schwimmbad mit Duschmöglichkeiten

- Hausverwaltung

- Gartenpflege, Treppenhausreinigung, Winterdienst

- Hausmeisterservice

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

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

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



Gemeinschaftsgarten



Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

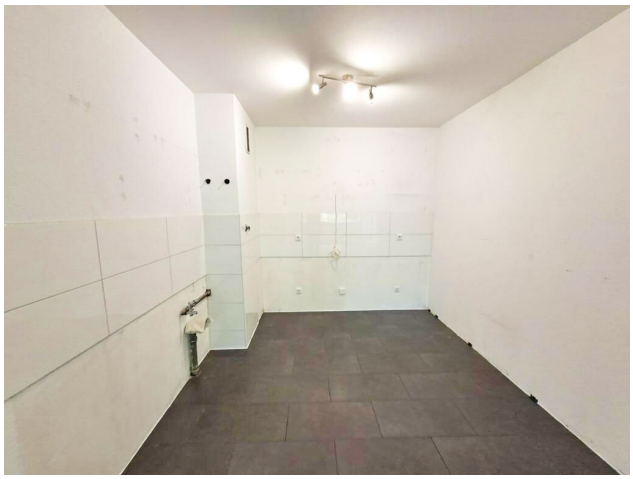


Wohn und Esszimmer

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Moderner offener Küchenbereich



Moderne offene Küche



Wannenduschbad



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Großer Balkon



Aussicht Balkon



Wohnungsflur

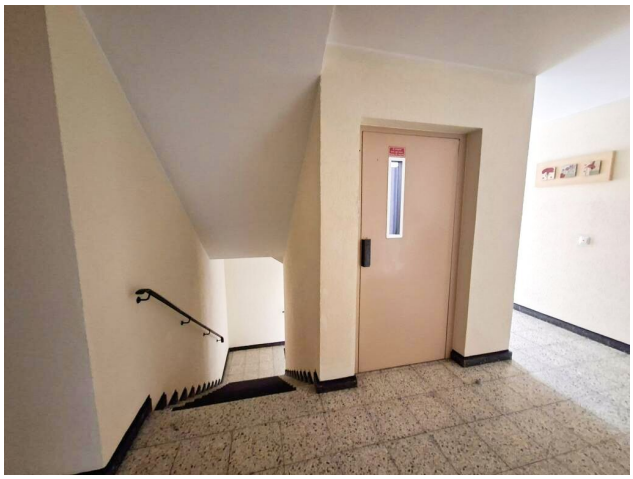


Barrierefreier Hauseingangsbereich

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



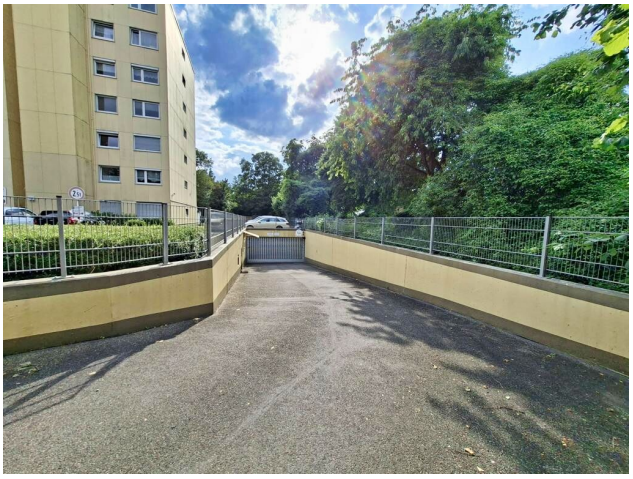
Hausflur mit Aufzug



Schwimmbad Gemeinschaft

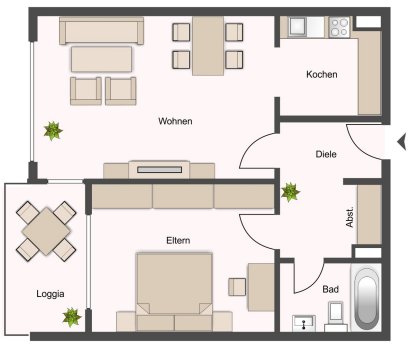


Wendehammer



Zufahrt Tiefgarage

CITYHOUSE
IMMOBILIEN



Grundriss 1.OG mit Balkon

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2025 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
				25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
Engel & Völkers									
- City	H/W	994 000	6 100	91	84	100	82	89	★★★★★
- Rotenkirchen	H	1 280 000	5 500	82	88	100	83	88	★★★★★
Cityhouse Immobilien	H/W	k. A.	4 800	87	82	87	91	87	★★★★★

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

☎ 0221 - 570 80080
www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE
IMMOBILIEN

Auszeichnung-Capital 2025

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de



Flyer Immobilie verkaufen für Exposé

Ihr Ansprechpartner
Frau Kerstin Aust
Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln

Tel./Mobil: 0221-57080080 / 0178-2318114

E-Mail: kerstin.aust@cityhouse-immobilien.de
Web: www.cityhouse-immobilien.de