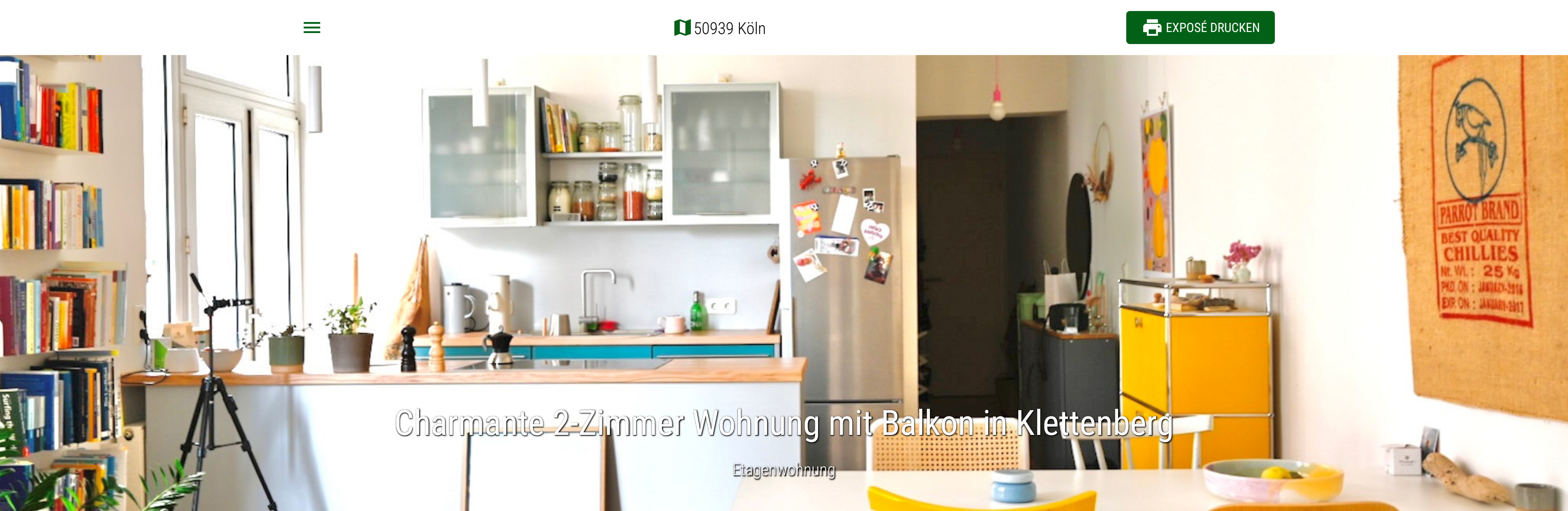




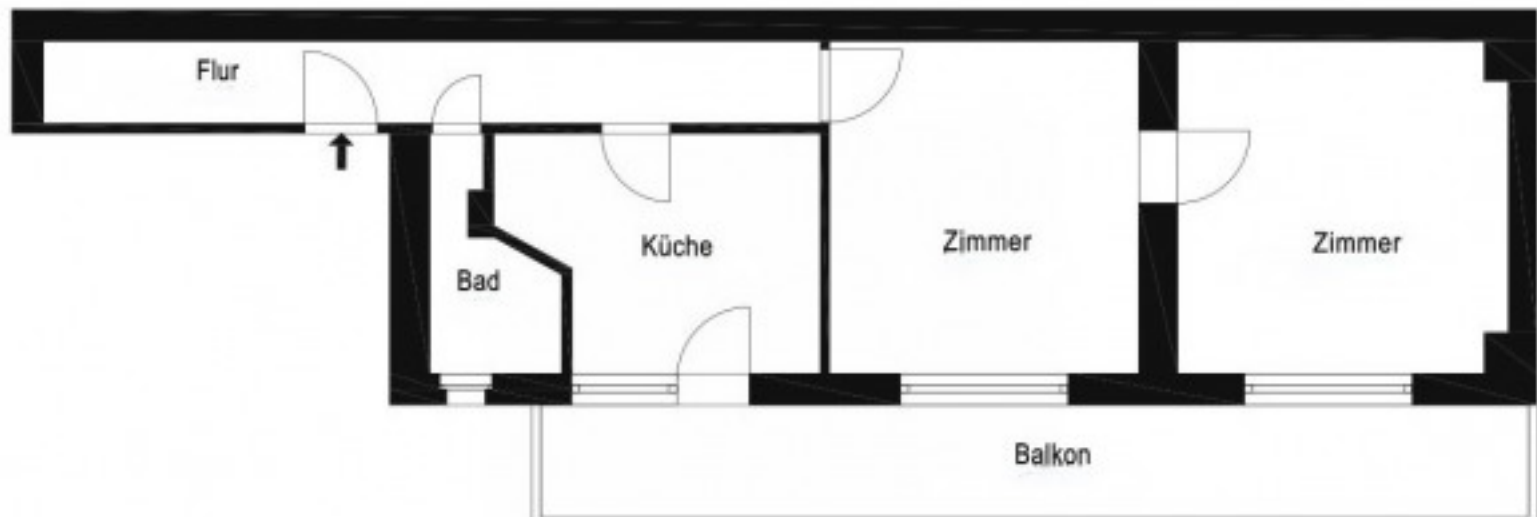
## Wichtiges auf einen Blick

|                          |               |                             |              |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
| Kennung                  | 158           | Vermietet                   | Ja           |
| Immobilienart            | Etagenwohnung | Zustand                     | Gepflegt     |
| Baujahr                  | 1907          | Denkmalschutzobjekt         | Ja           |
| Wohnfläche               | ca. 61 m²     | Balkon vorhanden            | Ja           |
| Nutzfläche               | ca. 6.746 m²  | Provision Käufer inkl. MWST | 2,975        |
| Zimmer                   | 2             | Kaufpreis                   | 425.000,00 € |
| Einbauküche vorhanden    | Ja            | Kaufpreis pro m²            | 6.967,00 €   |
| Qualität der Ausstattung | Gehoben       | Hausgeld                    | 150,00 €     |
| Etage                    | 2             |                             |              |

## Galerie



## Grundrisse



## Über die Immobilie

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine charmante Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 63 m². Das im Jahr 1907, im Jugendstil errichtete Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung liegt in der 2. Etage und ist mit einem Balkon, einer Einbauküche und mit Einbauschränken ausgestattet. Zusätzlich steht der Wohnung ein Keller zur Verfügung.

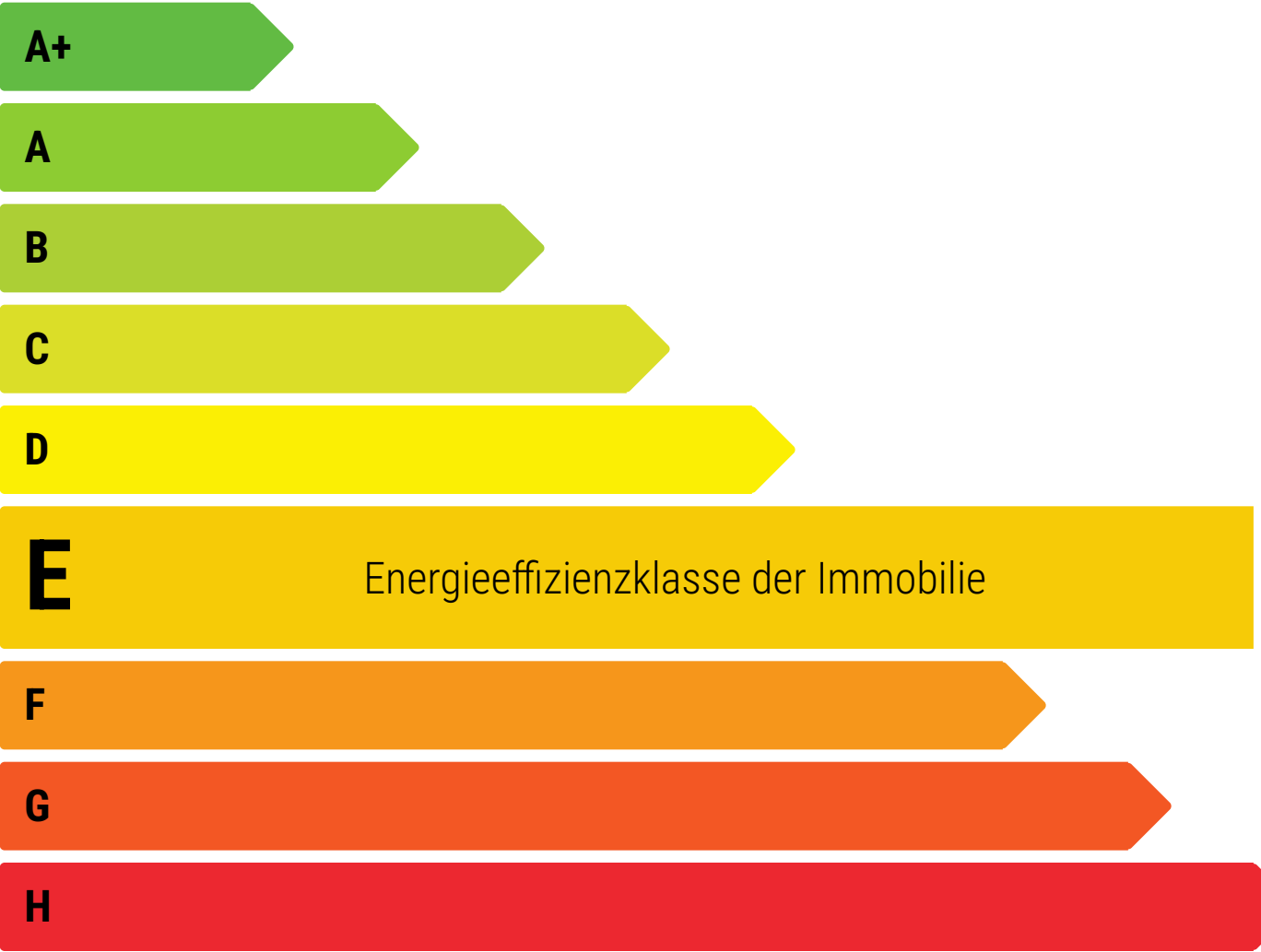
Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein Wohnzimmer mit offener Küche. Insgesamt bietet die Wohnung 2 Zimmer, welche durch ihre hohen Decken und großen Fenster hell und einladend sind. Als Bodenbelag wurde Parkett im Wohnbereich verlegt

und in der Küche sowie im Bad wurden Fliesen verwendet. Der Balkon bietet zusätzlichen Lebensraum und sorgt für den entsprechenden Mehrwert.

Das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten befindet sich in der Siebengebirgsallee von Klettenberg. Eine beliebte, zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Durch die gute Pflege des Gebäudes und der Wohnräume bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente für ihre Bewohner.

## Angaben zum Energieausweis

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Energieausweis          | Vorhanden        |
| Heizungsart             | Gas-Heizung      |
| Befuerung/Energieträger | Erdgas L         |
| Baujahr                 | 1907             |
| Energieausweistyp       | Bedarfsausweis   |
| Energiekennwert         | 144.4 kWh/(m²*a) |
| Energieeffizienzklasse  | E                |
| Ausweis erstellt am     | 12.10.2018       |
| Ausweis gültig bis      | 11.10.2028       |



## Umfeld der Immobilie

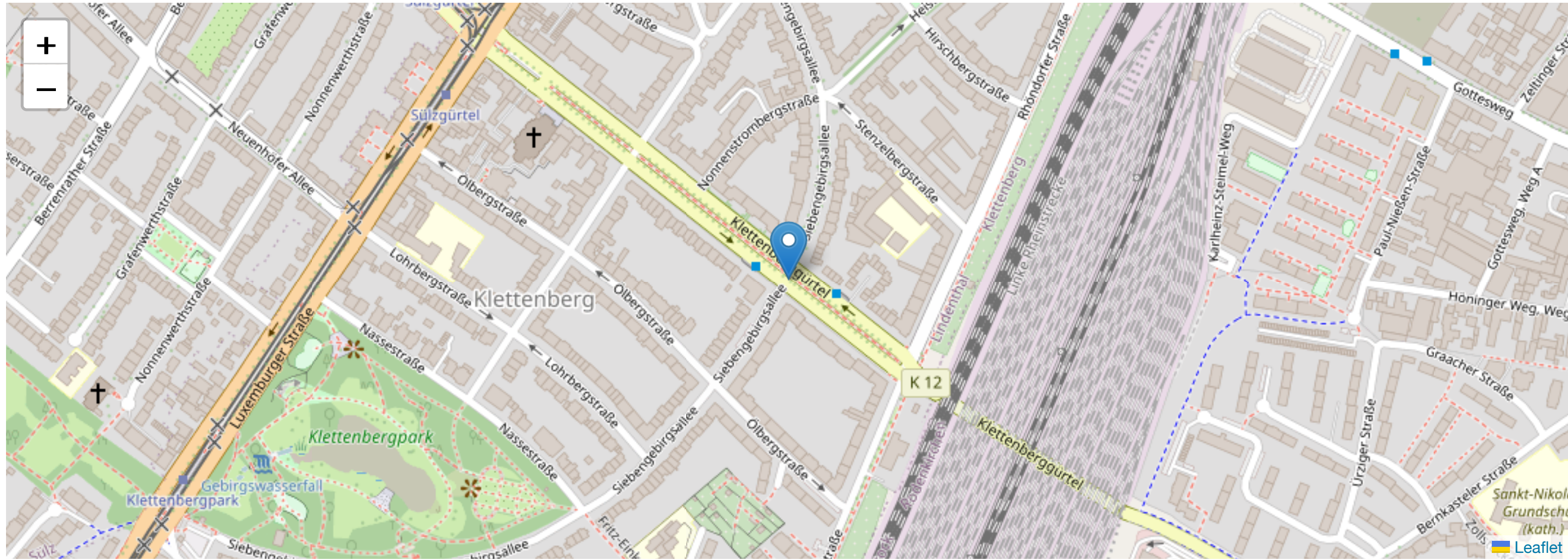
Die Etagenwohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Sülz, der im westlichen Teil von Köln liegt. Sülz besticht durch seine ruhige und familiäre Atmosphäre, in der sich Alt und Jung gleichermaßen wohlfühlen. Die Gegend ist geprägt von vielen Grünflächen, kleinen Geschäften und gemütlichen Cafés, die zum Wohlbefinden beitragen. Zudem gibt es eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, was Sülz zu einem äußerst lebenswerten Ort macht.

Köln, die viertgrößte Stadt Deutschlands, besticht durch ihre verkehrsgünstige Lage, ihre kulturelle Vielfalt und ihre lebendige Atmosphäre. Die Stadt bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Sehenswürdigkeiten, darunter der

berühmte Kölner Dom, zahlreiche Museen und Galerien sowie eine lebendige Kunst- und Musikszene. Zudem ist Köln für sein buntes gastronomisches Angebot bekannt, von traditioneller Kölner Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten.

Die Region um Köln herum punktet mit ihrer landschaftlichen Vielfalt und ihrer guten Anbindung an andere Städte in Deutschland und Europa. Das nahegelegene Siebengebirge lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Spaziergängen ein, während die Rheinmetropole Bonn mit ihrem kulturellen Erbe und ihrer Geschichte nur ein Katzensprung entfernt ist. Dank der guten Verkehrsanbindung per Auto, Bahn und Flugzeug ist die Region um Köln ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und Entdeckungen.

## Karte



## Weitere Informationen

Die Wohnung ist seit dem 01.09.2023 für eine monatliche Kaltmiete in

Höhe von 1.140 € vermietet.

## Ihr Ansprechpartner



Herr Stefan Köhn

