

Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR

Scout-ID: 157295060
Objekt-Nr.: BGH WE03



Wenzig GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Wenzig GmbH

Firma Wenzig GmbH

E-Mail: service@wenzig-gmbh.de

Tel: +49 1520 3189084

Web: <http://www.wenzig-gmbh.de>

Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
Nutzfläche ca.:	8,00 m ²
Etage:	0
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1935
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2006
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	105,70 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1935
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	297,93 EUR
Mieteinnahmen pro Monat:	797,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	7.000,00 EUR
Provision für Käufer:	2,38% Käuferprovision inkl. MwSt.

2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	63,45 m ²
Kaufpreis:	273.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Es handelt sich hier um eine tolle und helle 2-Zimmer-Wohnung mit einer großen West-Terrasse in einem verkehrstechnisch hervorragend angebundenen Wohnviertel (Ossendorf) im Nord-Westen von Köln. Die Wohnung eignet sich aufgrund der Größe und Lage besonders als Kapitalanlage.

Die Wohnung mit ca. 63,45 m² befindet sich im Hochparterre des historischen Denkmalgebäudes, das im Jahre 1935/36 erstellt und im Jahre 2006 komplett kernsaniert wurde. Diese Wohnung verfügt über ein großzügiges und helles Wohn-/Esszimmer mit einer integrierten Küche. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inklusive (Elektrogeräte derzeit an Mieter unentgeltlich verliehen). Von dem Wohn-/Esszimmer gelangt man auch auf die schöne West-Terrasse, die durch eine hohe Hecke sehr gut geschützt ist.

Diese Wohnung hat durch die schönen, großen Fenster und die geschützte West-Terrasse einen ganz besonderen Charme.

Das Schlafzimmer hat eine perfekte Größe und es lässt sich auch ein großer Kleiderschrank stellen.

Der Wohn- und der Schlafräum sind mit Echtholzparkett; Flur, Küchenbereich und Bad mit Fliesen ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Hauptbad mit Fenster & einer Duschwanne. Ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner ist im Hauptbad untergebracht.

Die Wohnung verfügt einen zentralen digitalen TV-Satellitenanschluss. Die Haustüre ist bequem über eine Gegensprechanlage öffnen. Ein Abstellraum ist ebenso vorhanden wie ein separater Kellerraum und ein kleiner Einbau-Garderobenschrank. Im Keller gibt es zudem einen Fahrradabstellraum sowie eine Gemeinschaftswaschmaschine wie auch einen Gemeinschaftstrockner mit Münzbedienung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Zu dieser Wohnung gehört ein Außenstellplatz (Kaufpreis Euro 7.000,00).

Das Baudenkmal "Belgisches Haus" wird von einem Familienunternehmen, der Hengstermann-Unternehmensgruppe, verwaltet, das auch dieses Objekt im Jahre 2006 saniert hat. Der besondere Ansatz dieses Unternehmens sorgt für eine dauerhafte, werterhaltende Investition (siehe hierzu <https://hengstermann-gruppe.de>).

Im Falle einer Kapitalanlage übernimmt die Hengstermann-Unternehmensgruppe gerne die SEV-Verwaltung. Hier setzt sich der durchdachte Ansatz zur Werterhaltung & Wertsteigerung der Immobilien fort. (siehe hierzu: <https://www.hengstermann-finanz.de/portfolio-item/immobilienverwaltung/>). Sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Die Verwaltung bietet einen Service an, der im Hausgeld bereits enthalten ist:

- Pflege der Grünanlagen
- Treppenhauseinigung
- Winterdienst

Ausstattung:

Die Ausstattung entspricht einem 2006 kernsanierten Objekt und ist als gehoben einzustufen:

- Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Große Sprossenfenster aus Holz
- 1 West-Terrasse - geschützt durch Hecke
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten, Elektrogeräte derzeit an Mieter unentgeltlich verliehen)
- Modernes Bad mit Fenster
- Duschwanne im Bad
- Lackierte Holz-Innentüren
- zentrale, digitale TV-Satellitenanlage
- kleiner Garderoben-Einbauschränk vorhanden
- Gegensprechanlage im Flurbereich
- separater Keller
- separater Fahrradkeller
- Gemeinschaftswaschmaschine & -trockner im Keller
- großzügiges, historisches Treppenhaus
- 1 Außenstellplatz (Euro 7.000,00)
- gepflegtes Baudenkmal & gepflegte Gartenanlage

Lage:

Das Baudenkmal "Belgisches Haus" liegt im Kölner Stadtteil Ossendorf im Quartier der ehemaligen Kaserne Klerken (Belgische Kaserne). Das gesamte Quartier wurde vor ca. 20 Jahren komplett zur Wohnbebauung umgebaut - die schönen Kasernengebäude wurden saniert und andere Freiflächen mit Mehrparteienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern bebaut.

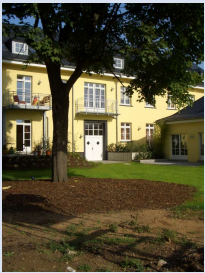
Das Belgische Haus und das Quartier der ehemaligen Kaserne sind hervorragend angebunden. Mit dem Auto ist man schnell im Kölner Zentrum, aber auch - ohne Stau auf den Kölner Ringen - sehr schnell auf der Autobahn Richtung Norden gen Düsseldorf/Ruhrgebiet.

Auch mit dem ÖPNV sind Sie gut angebunden: Die U-Bahn-Linie 5 fährt 15 Minuten zum Hauptbahnhof (Ittisstr. - tagsüber alle 10 Minuten).

Die Buslinie 127 (Longerich-Ebertplatz) fährt 20 Minuten zum Hansaring (Franziska-Anneke-Str. - tagsüber alle 10 Minuten) oder die Buslinie 140 (Braunsfeld-Ebertplatz) in 15 Minuten zur Aachener Str. (Butzweiler Str. - tagsüber alle 20 Minuten)

Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Edeka, Bäcker) gibt es fußläufig, die äußere Kanalstraße und das nahe Bilderstöckchen bieten

Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR

weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Reizvoll ist auch die Nähe zum Bürgerpark Nord West. Hier kann man auf einem Grüngürtel bis zum Blücherpark gehen oder joggen.

Nur wenige Minuten entfernt am Butzweilerhof haben sich viele internationale Medienunternehmen angesiedelt. Auch Ikea ist hier zu finden.

Eine Kindertagesstätte, ein städt. Kindergarten, eine Montessori-Grundschule und das Kölner Montessori-Gymnasium sowie eine Schwimmhalle sind ebenso in der Nähe des "Belgischen Hauses" zu finden.

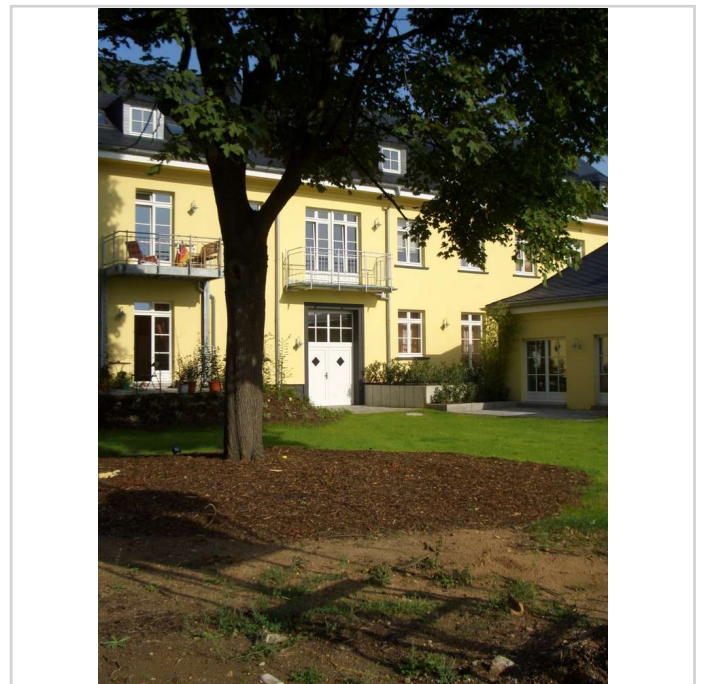
Sonstiges:

Verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen, hellen Wohnung und vereinbaren Sie doch einfach direkt einen Besichtigungstermin mit uns.

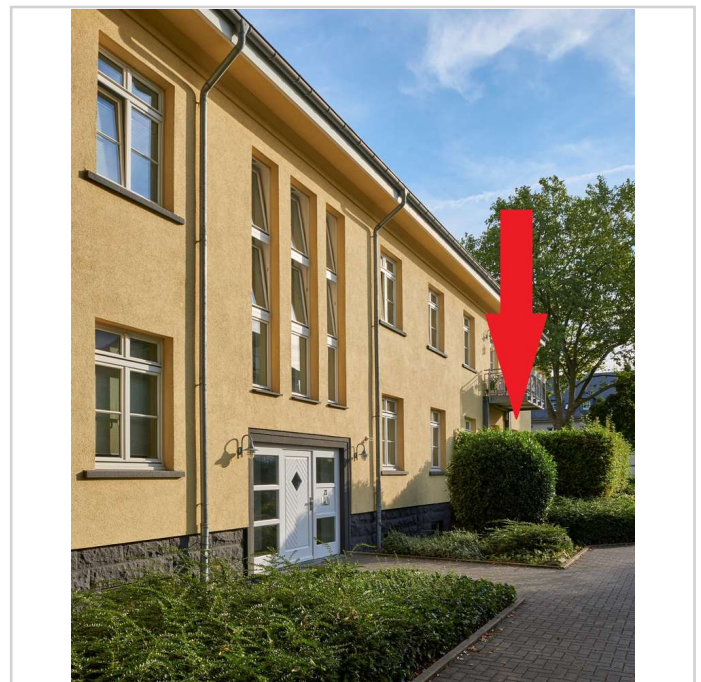
Die Heizungs- sowie (Warm-/Kalt-)Wasserkosten werden von der Rheinenergie direkt abgerechnet. Diese sind derzeit mit Euro 50,00 im Hausgeld berücksichtigt und basieren auf Informationen der Verwaltung bzw. des Mieters.

Gerne erläutern wir Ihnen bei einem Termin auch die Möglichkeiten einer SEV-Verwaltung, sofern eine Kapitalanlage angestrebt wird.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers oder der Verwaltung und wurden sorgfältig geprüft! Dennoch kann für die Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.

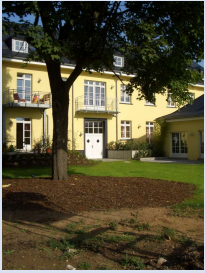


Das Belgische Haus



Die Lage der Wohnung

Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

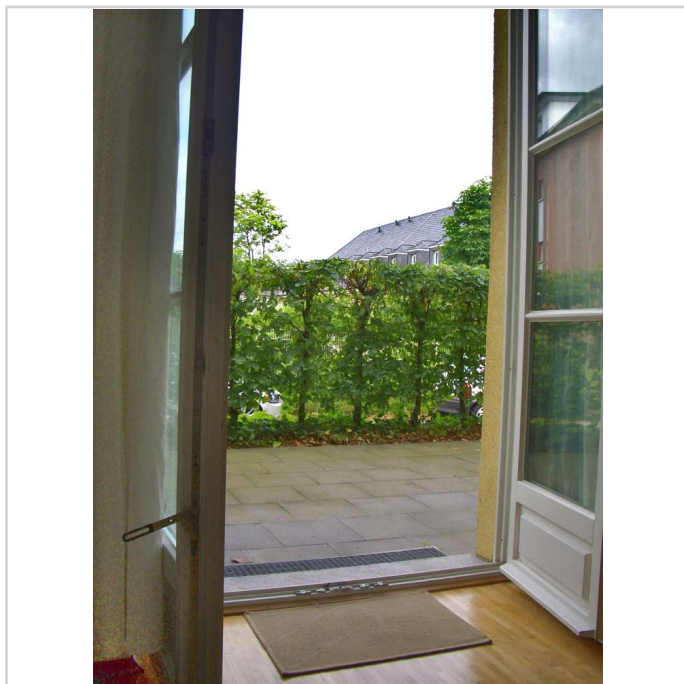
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR



Sehr helles Wohn-/Esszimmer



Echtholzparkett Eiche



Zugang zur West-Terrasse



große, geschützte Terrasse

Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



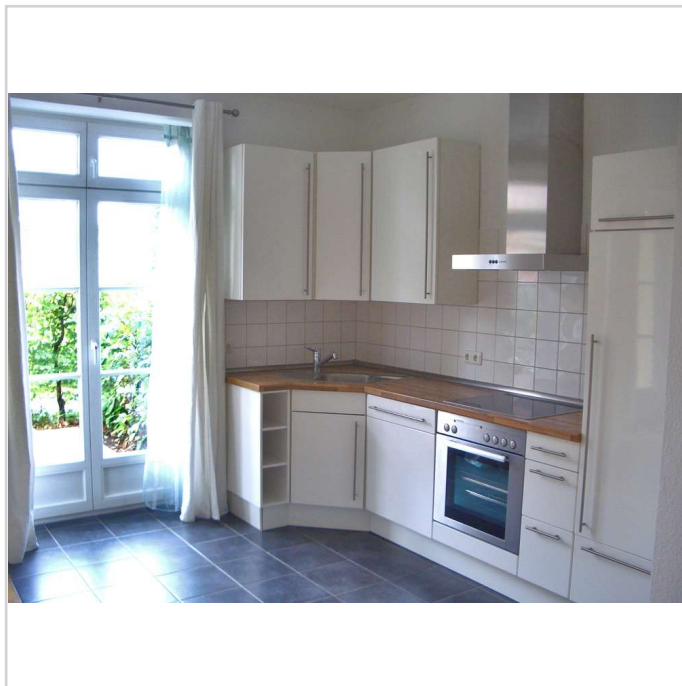
Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR



Wohnung mit Charme



integrierte Einbauküche (inkl)

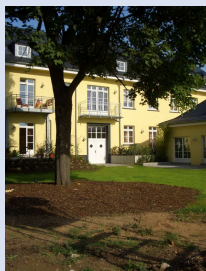


El.-geräte kostenlos geliehen



modernes Bad mit Fenster

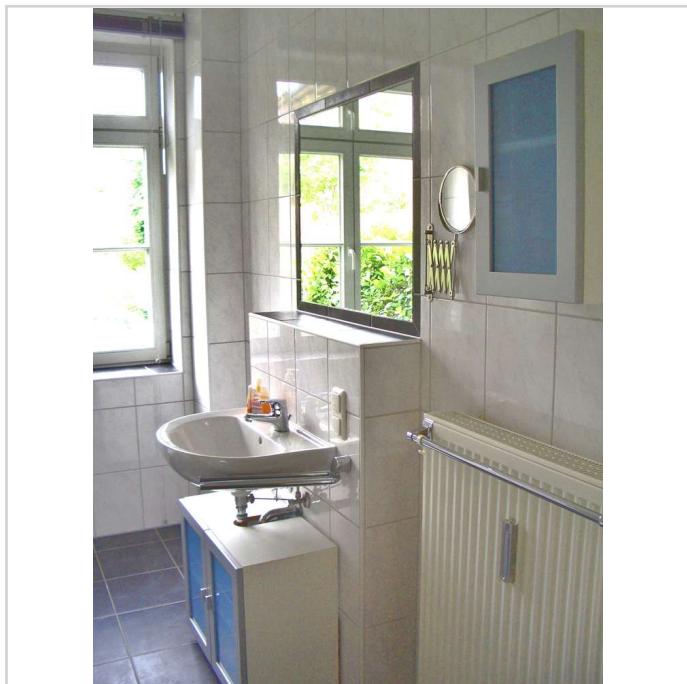
Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



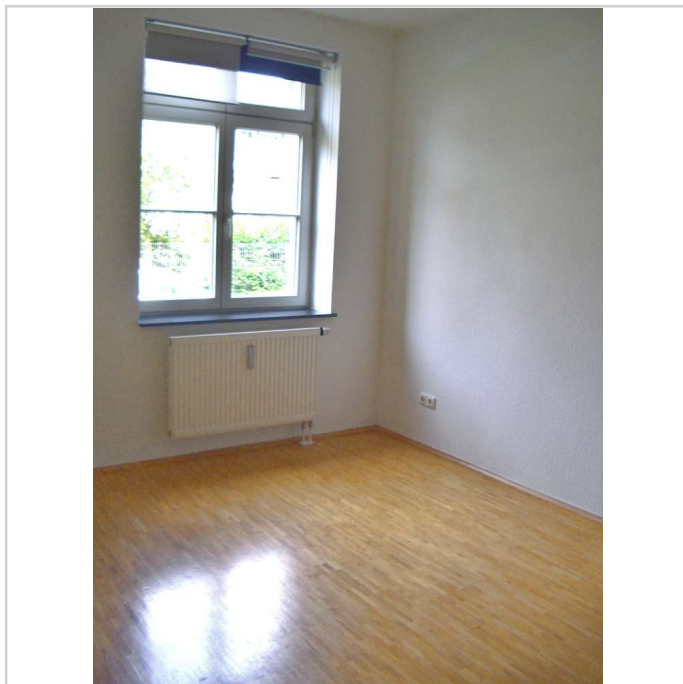
Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

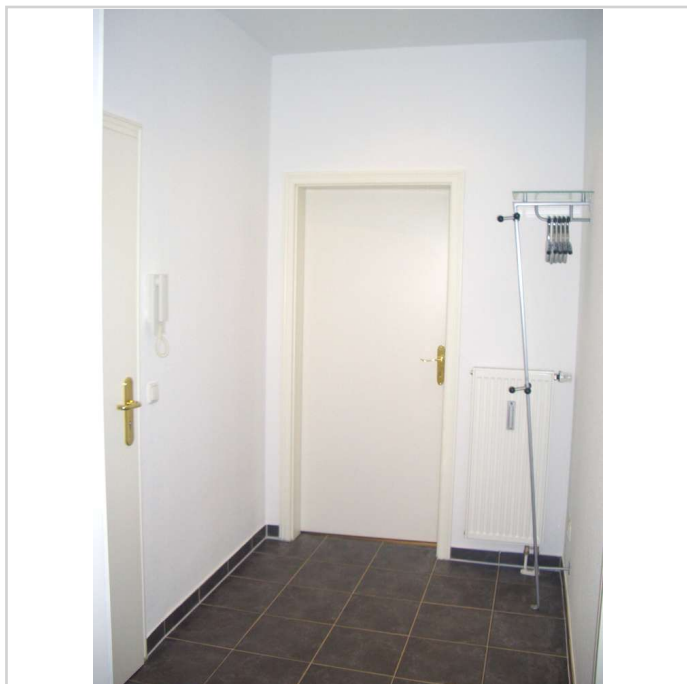
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR



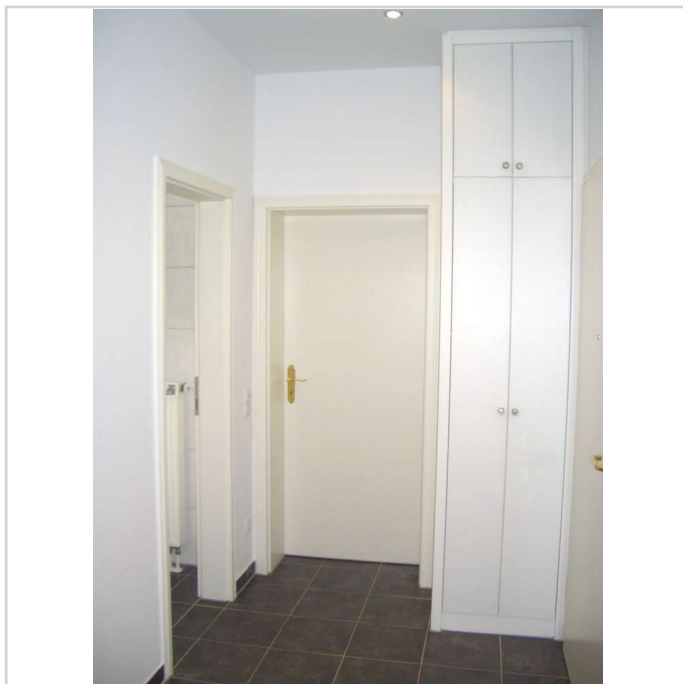
Bad mit Duschwanne



Schönes Schlafzimmer

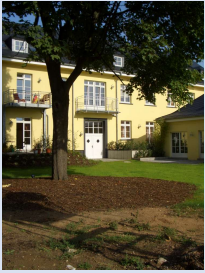


Flurbereich mit Downlights



kleiner Einbauschränk

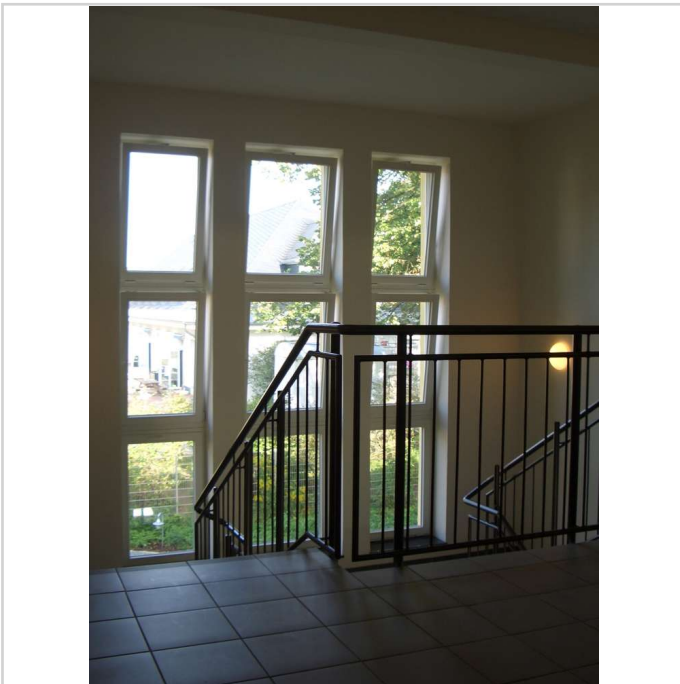
Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



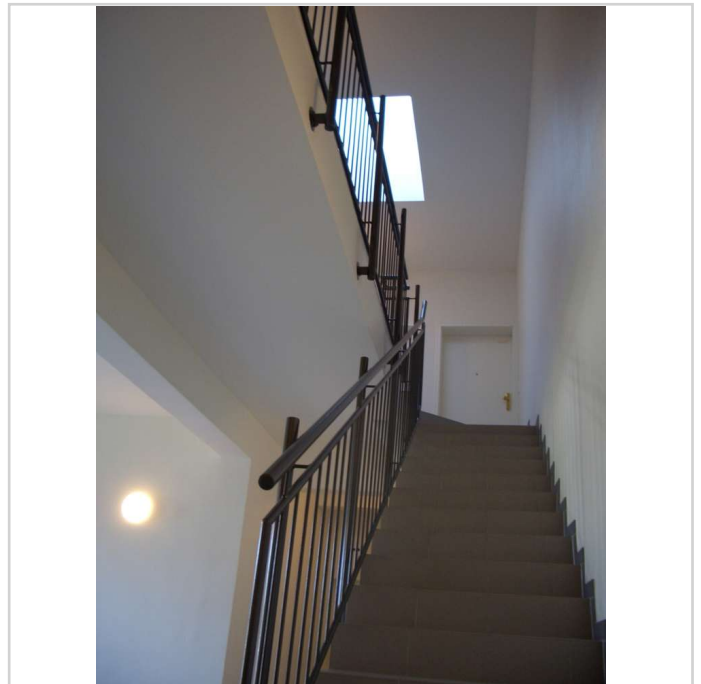
Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR



Großzügiges Treppenhaus



Gepflegtes Treppenhaus



Der Hauseingang



Südost-Ansicht des Hauses

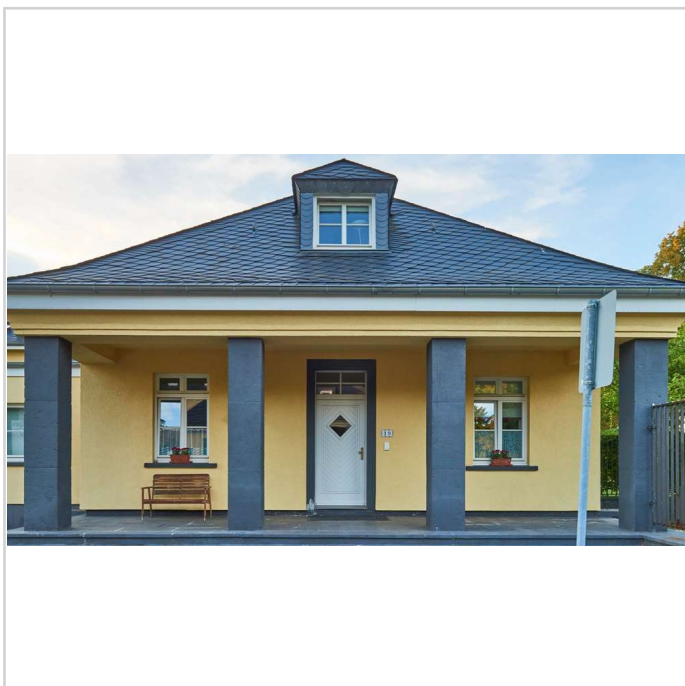
Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



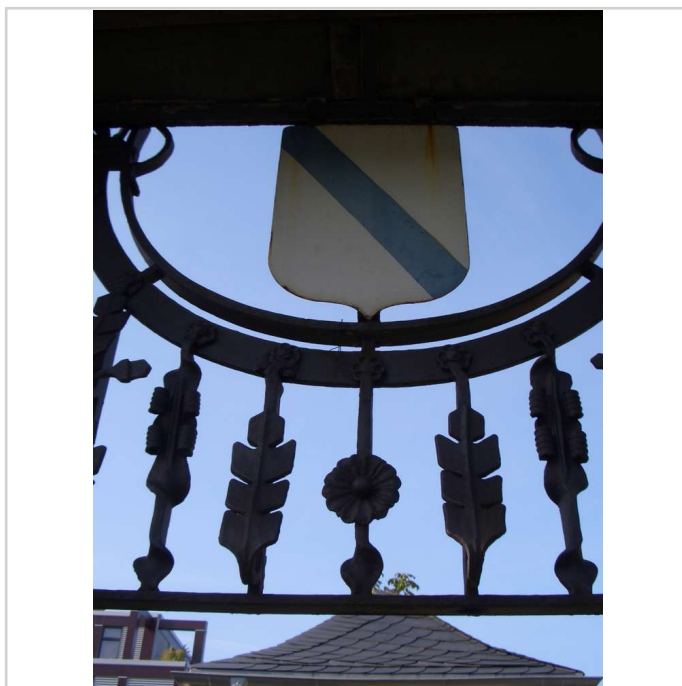
Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

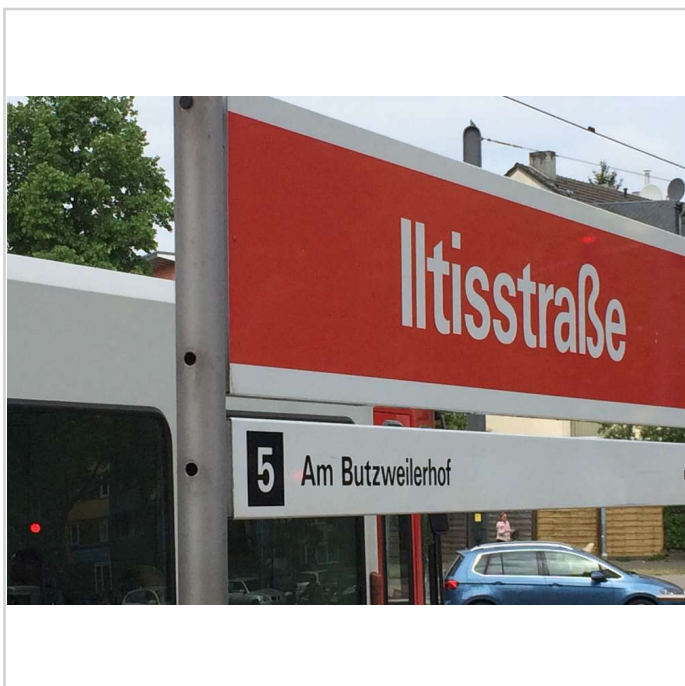
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR



Quartier mit Charme



Quartier mit Geschichte

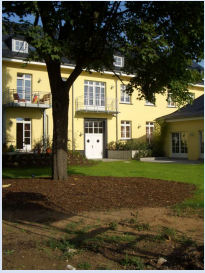


ÖPNV in das Zentrum



Einkaufsmögl. in der Nähe

Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR



Typ-Grundriss (Abw. mögl.)

Kapitalanlage: Gehobene & schöne 2 Zimmer-Wohnung mit großer West-Terrasse in gepflegtem Baudenkmal



Peter-Michels-Str. 23

50827 Köln

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 63,45 m²
Kaufpreis: 273.000,00 EUR

