

Modern und barrierearm: 2-Zi.
Wohnung mit Balkon und
Außenstellplatz in naturnaher Lage
Pulheim

Objekt: 143 • 12345 Musterort
186.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	143
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Musterstraße
Hausnummer	123
PLZ	12345
Ort	Musterort
Etage	4 von 7
Wohnfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz à 5.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1971
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	81,5 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	21.05.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	186.000,00 €
Außen-Provision	2,38 % inkl. Mwst.
Hausgeld	197,33 €

Beschreibung

Die ca. 60 m² große 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahre 1971 errichteten, sehr gepflegten und ständig modernisierten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 24 Wohneinheiten.

Das nähere Umfeld der Wohnung bietet einen tollen Blick ins Grüne und über die umliegenden Felder. Mit dem geräumigen Aufzug gelangen Sie barrierearm ins vierte Obergeschoss. Das absolute Highlight der Wohnung ist, dass Sie zum Zeitpunkt des Verkaufs renoviert wurde. Dies sorgt für ein frisches, modernes Raumgefühl und macht die Wohnung äußerst attraktiv für Eigennutzer.

Treten Sie ein:

Von der Diele aus erschließen sich die Räume der Wohnung. Nach der Küche rechts befindet sich das einladende Wohnzimmer mit großer Fensterfront. Von hier aus erreichen Sie den sonnigen Balkon. Er bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe. Von der Diele geradeaus durch, befindet sich das frisch renovierte Badezimmer mit moderner Ausstattung. Den runden Abschluss für die Wohnung bildet das Schlafzimmer. Auch hier bekommen Sie genügend Belichtung durch das Fenster und haben Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Die Wohnhäuser sind von Parkähnlichen Grünflächen umgeben. Sie finden in unmittelbarer Nähe diverse Stellplätze für Autos und Fahrräder vor. Die Anlage, die Gartenpflege und der Winterdienst erfolgen durch einen Hausmeisterservice. Aktuell stehen keine Sonderumlagen an oder sind geplant. Des Weiteren gehören ein Kellerabteil sowie ein kleiner Abstellraum von ca. 2 m² dazu. Fahrradkeller und Waschraum können mitbenutzt werden.

Videobesichtigung:

Kopieren Sie den nachfolgenden Link in Ihr Browser Feld, um die Videobesichtigung zu sehen:

<https://youtu.be/3ypgcay6N18>

WICHTIG:

Unter Einhaltung der Hygienemaßnahmen führen auch während der Corona-Pandemie weiterhin Einzelbesichtigungen in der Immobilie durch. Sie möchten einen Besichtigungstermin?

Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit.

Lage

Die Stadt Pulheim grenzt an den nordwestlichen Teil der Stadt Köln und gehört zum Rhein-Erft-Kreis. Pulheim hat ca. 54.000 Einwohner (Stand 31.12.2010) und gehört aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der sehr guten Infrastruktur zu den beliebtesten Wohnlagen im Kölner Umland.

Der Kölner Hauptbahnhof ist in 15 Minuten bequem vom Pulheimer Bahnhof erreichbar. Den Bahnhof, die Fußgängerzone mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Kita, alle Schulformen, medizinische Versorgung und eine ebenso vielseitige wie hervorragende Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

Beliebte Naturschutz- und Naherholungsgebiete wie der Pulheimer See sind in nur 8 Minuten Autofahrt schnell zu erreichen. Hier lässt es sich bei einem Spaziergang im Grünen richtig entspannen.

Ausstattung Beschreibung

Ausstattungsmerkmale:

- frisch renovierter Zustand
- Helle Türen
- Bodenbelag: Laminat, Fliesen (komplett neu)
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC (komplett neu von „Vigour“)
- Kunststoffrahmenfenster, 2-fach verglast
- Balkon (vor 3 Jahren saniert)
- Gas-Zentralheizung (neu 2019)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad (neu)
- Küche über drucklosen Warmwasserspeicher
- Kaltwasser wird über Wasserzähler abgerechnet (im Bad und in Küche)
- Personenaufzug (bis in den Keller)
- barrierearmer Zugang zur Wohnung
- Eigenes Kellerabteil
- Wasch- und Fahrradkeller vorhanden
- Außenstellplatz zzgl. 5.000,00 € Kaufpreis (eigenes Grundbuch)

Kennzahlen:

Hausgeld für die Wohneinheit (inkl. Heizkosten nach Verbrauch) von insgesamt 197,33 €/Monat aufgeschlüsselt:

- umlagefähige Kosten 80,40 €/Monat

- nicht umlagefähige Kosten 116,65 €/Monat (inkl. 70,16 €/Monat Instandhaltung)

Hausgeld für Stellplatz von insgesamt 29,05 €/Monat aufgeschlüsselt:

- umlagefähige Kosten 6,56 €/Monat
- nicht umlagefähige Kosten 23,18 €/Monat (inkl. 17,36 €/Monat Instandhaltung)
- wird jährlich abgerechnet

- Instandhaltungsrücklage der WEG Musterstraße Hausnr. (Stand 31.12.19) beträgt: 66.233,47 € (WEG spart jährlich laufende Instandhaltung von 45.000,00 € an; Stand 2020 voraussichtlich mehr als 100.000,00 €)

- Instandhaltungsrücklage der WEG Musterstr Hausnr. Stellplatz (Stand 31.12.19) beträgt: 47.433,84 €

- Grundsteuer B 183,76 €/Jahr (Stand 2021)

Covid-19 Information:

Unter Einhaltung der Hygienemaßnahmen führen auch während der Corona-Pandemie weiterhin Einzelbesichtigungen in der Immobilie durch.

Finanzierungsbeispiel:

Bei einem Zinssatz von 1,2 % und einer Tilgung von 2,0 % haben Sie eine monatliche Rate von 509,33 €/Monat. Dies ist günstiger, als eine Wohnung in dieser Lage zu mieten. Des Weiteren würde sich die Immobilie auch optimal als Kapitalanlage eignen, da hier eine langfristige Vermietung sehr gut möglich ist.

Sonstige Angaben

Sie möchten sich verkleinern, vergrößern oder Eigenkapital aus einer vorhandenen Immobilie schöpfen und gleichzeitig eine neue Immobilie erwerben?

Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner, wenn es darum geht das Beste aus Ihrer Immobilie im Verkauf zu holen und Ihnen die optimale Lösung zu bieten.

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine kostenlose Erstberatung unter 0221 2974 3557 oder info@roehricht-immobilien.de!

Provisionsklausel:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem Auftraggeber oder sonstigen Dritten übermittelt wurden. Es handelt sich um ein

vorläufiges Angebot. Es konnten noch nicht alle Daten anhand von Unterlagen überprüft werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben. Der Vermittlungs- oder Nachweisvertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, so ist dies innerhalb von 3 Tagen nach Erhalt des Exposés, oder der Inanspruchnahme unserer Maklerdienstleistung, schriftlich anzuzeigen. Kommt ein Kaufvertrag über das angebotene Objekt zustande, so hat der Käufer eine Provision in Höhe von 2,38% des Kaufpreises (inkl. MwSt.) an uns zu entrichten. Wird der Vertrag zu anderen als den von uns ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande kommende Geschäft mit dem von uns angebotenen wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt auch, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertragstyp infolge unserer Vermittlungstätigkeit geschlossen wird.

Impressionen



Wohnzimmer



Balkon



Flurbereich



Küche



Küche



Flurbereich



komplett neues Bad



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Außenstellplatz Nr. 424



Eingangsbereich



Erlebnispfad Pulheimer Bach



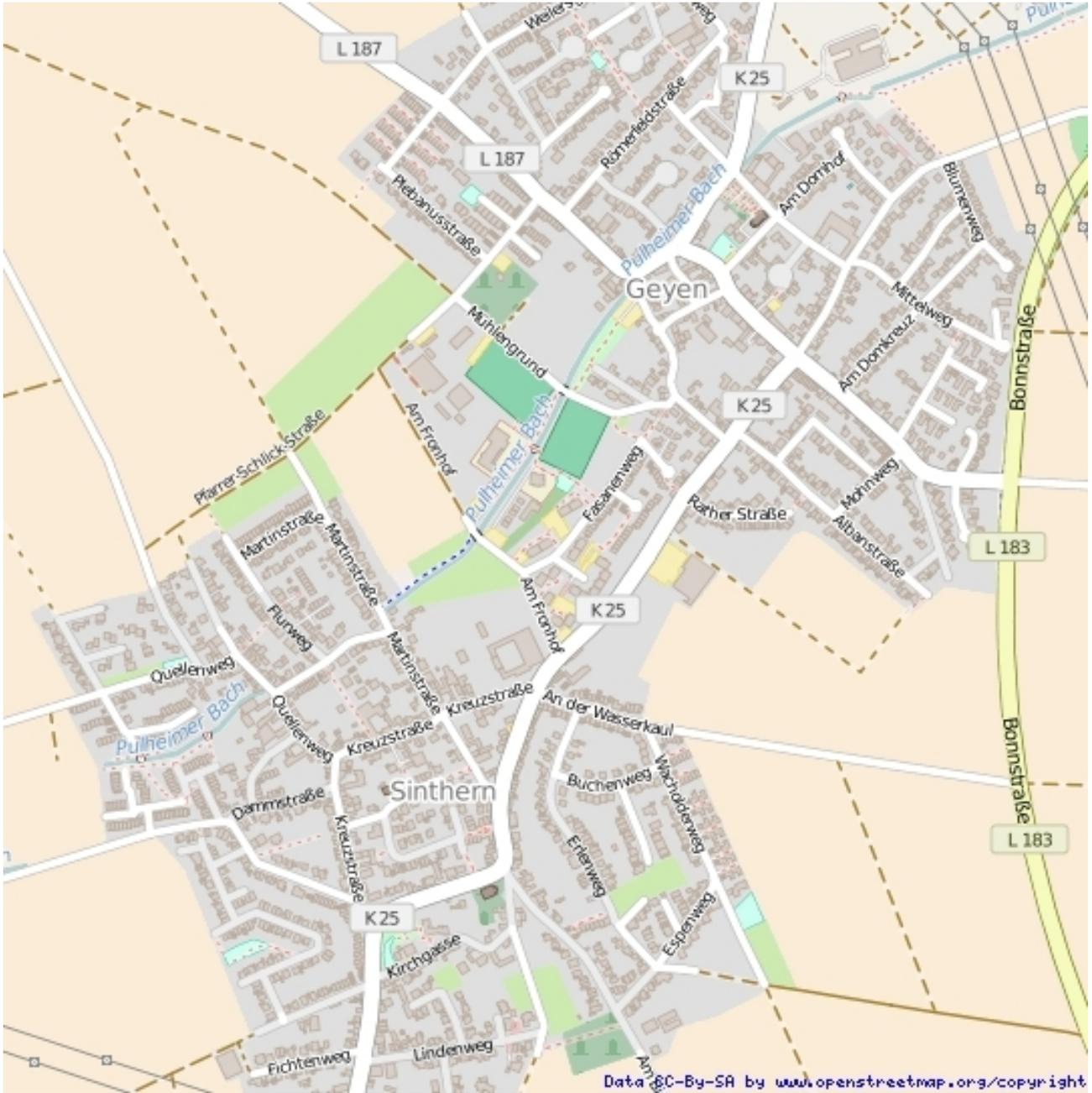
Geyener Bach in direkter Nähe

Grundriss



Grundriss - Einrichtungsmöglichkeit

Lageplan



Lageplan

Kunden die schon vor Ihnen begeistert waren!

Sehr angenehmer Kontakt. Herr Röhricht ist sehr kompetent und hat uns in allen Fragen sehr gut beraten. Herr Röhricht hat alle notwendigen Schritte zur Weitervermietung unserer Wohnung, vom Exposé bis zum Übergabeprotokoll sehr professionell erledigt. Ich kann ihn nur weiter empfehlen

Ulrich N.
Eigentümer



Herr Röhricht ist zielorientiert und sehr beharrlich in den Verkaufsverhandlungen. Gerne wieder!

Helmut R.
Eigentümer



Wir waren sehr zufrieden mit der Kompetenz und der guten Kommunikation.

Sabine K.
Eigentümer



Guter und zuverlässiger Makler. Hat bei Problemen immer gute Lösungsansätze gehabt. Gerne wieder.

Riza B.
Eigentümer

