

Köln-Porz: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Keller und Tiefgaragenstellplatz



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 249.000,00 €
- Preis pro m²: 3.557,00 €
- Wohnfläche ca.: 70,00 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1975
- Objekt-Nr.: 2-449

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)
Architektur – Städtebau

📞 02297 7161
📱 0171 3426376
✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Preis pro m ²	3.557,00 €
Hausgeld	550,00 €
Wohnfläche (ca.)	70,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	8,00 m ²
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Etage	3. Etage
Tiefgarage	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	150,5 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.10.2023
Energieausweis gültig bis	12.10.2033
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum
- Einbauküche
- Bad mit Fenster, Gäste-WC
- Balkon
- Kelleranteil
- Hausmeister
- Nicht vermietet

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich um eine nicht vermietete, ca. 70 m² große 3-Zimmer-Wohnung in der obersten, dritten Etage eines gepflegten Wohnhauses mit 8 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage, in einer ruhigen Seitenstraße und nur wenige Meter von der Fußgängerzone von Köln Porz gelegen.

Die Wohnung überzeugt durch einen zweckmäßigen Grundriss: ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Panoramafenster und angrenzendem Balkon mit Süd-/Innenhofausrichtung, zwei Schlafzimmern, Küche mit Essplatz, Bad mit Fenster, sowie einem Flur mit Gäste-WC.

Zur Wohnung gehören und sind im Kaufpreis enthalten: ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit Trockenraum, ein Fahrradabstellraum, sowie ein eigener Kellerraum und - vor allen Dingen- auch ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Die derzeitige Einbauküche ist vollfunktionsfähig und ebenfalls mit allen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist nicht vermietet, auch nicht mehr bewohnt und kann nach einer Renovierung sofort bezogen werden.

Eine Rücklage von ca. 20.000 € ist im Kaufpreis enthalten und geht an den Käufer über.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (Grundstücksbeschreibung):

Das Haus befindet sich auf einem 559 m² großen, pflegeleicht angelegten und größtenteils überbauten Hausgrundstück, dessen 118 / 1000 Anteil Sie hier miterwerben werden. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und nur wenige Meter vom Stadtzentrum und der Fußgängerzone entfernt.

Makrolage / Entfernungen:

Porz ist ein rechtsrheinischer Stadtbezirk im Südosten der kreisfreien Stadt Köln, ca. 16 km vom Dom entfernt. Es leben hier heute über 115.000 Einwohner. Der Stadtteil hat ein eigenes Zentrum mit Fußgängerzone und beste Anbindung - mit der S-Bahn, dem Rhein-Radweg und der Autobahn - an Köln.

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: City Center Porz ca. 350 m, Rewe ca. 500 m zu Fuß, Aldi Süd ca. 450 m
- Rheinufer mit Park: ca. 500 m
- mit dem Rhein-Radweg nach Köln-Zentrum/Dom: ca. 12 km/30 Min
- Schulen: Grundschule ca. 2,7 km, Gymnasium ca. 1 km
- ärztliche Versorgung: Krankenhaus Porz 1,8 km
- S-Bahn-Haltestelle: ca. 450 m, Fahrzeit nach Köln: 27 Minuten, Taktung: alle 12 Minuten
- Straßenbahn-Haltestelle (Linie 7): innerhalb von 5 Minuten zur Fuß erreichbar
- Busbahnhof in direkter Nähe (500 m)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (4,2 km)
- Stadtzentrum von Köln, der Dom: ca. 16 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1975
- Vollunterkellert mit gemeinschaftlichen Räumen (Fahrrad-/ Kinderwagenkeller, Waschküche, Trockenraum)
- Isolierverglaste Fenster mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Gas-Zentralheizung, Warmwasserbereitung zentral
- Gemeinschaftsantenne für Radio/TV
- 1 Stellplatz in der Tiefgarage inklusive

INNENAUSSTATTUNG

- Ca. 70 m² Wohnfläche, 3 Zimmer im 3. Obergeschoss (kein Aufzug)
- 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
- Wohn-/Essbereich mit großem Panoramafenster
- Balkon mit Südausrichtung und Gartenblick
- Bad mit Wanne, Waschbecken und Fenster
- Separates Gäste-WC

SONSTIGE AUSSTATTUNG

- Separater Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Rheinpromenade in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

SONSTIGES

323,00 € Betrag monatliches Wohn-/ Hausgeld (inkl. aller Nebenkosten),
148,00 € Betrag monatliche derzeitige Rücklage

Stand der Rücklagenkonto allgemein: 39.918,33 €

Zusätzliche Sonderrücklage für die Sanierung von Dach/Fassade: 140.276,09 € (vorsorglich angespart).

Die Gesamtrücklage für die Wohnung von ca. 20.000 € (118/1000) ist im Kaufpreis enthalten und geht an den Käufer über!



Eingefriedetes, gepflegtes Grundstück



Insgesamt befinden sich 8 Wohnungen im Haus



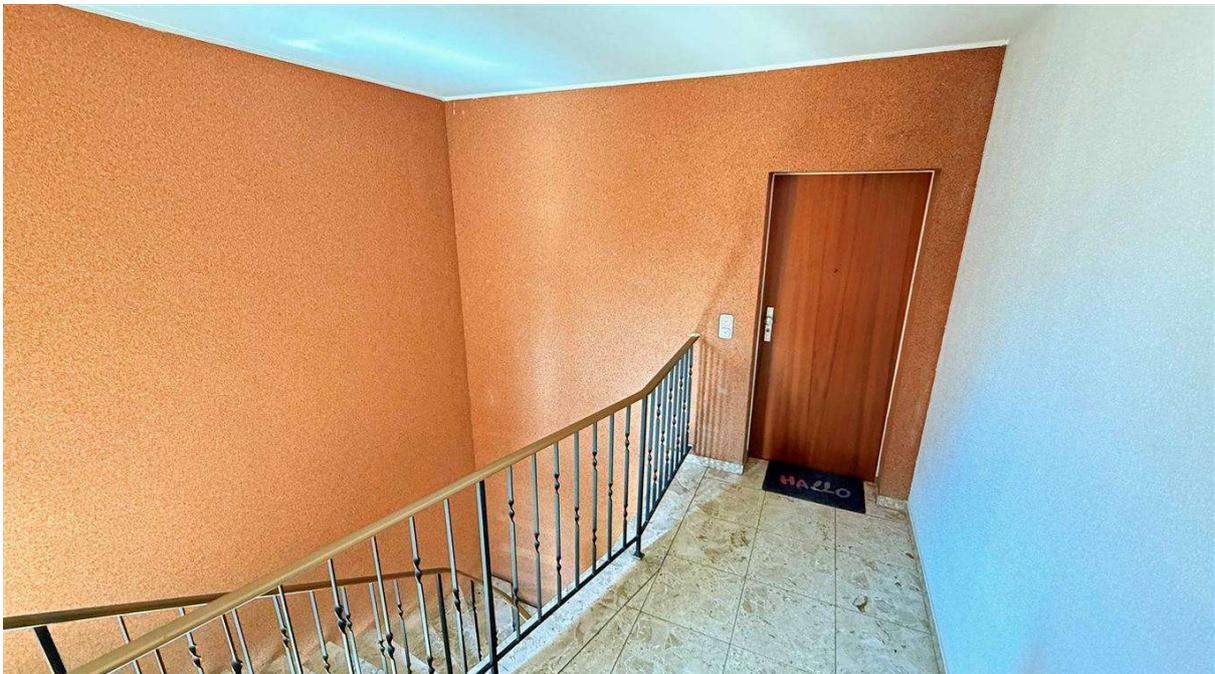
Blick in die Haustür/Treppenhaus



Im DG von links: Gäste-WC; Bad; Küche und Schlafzimmer



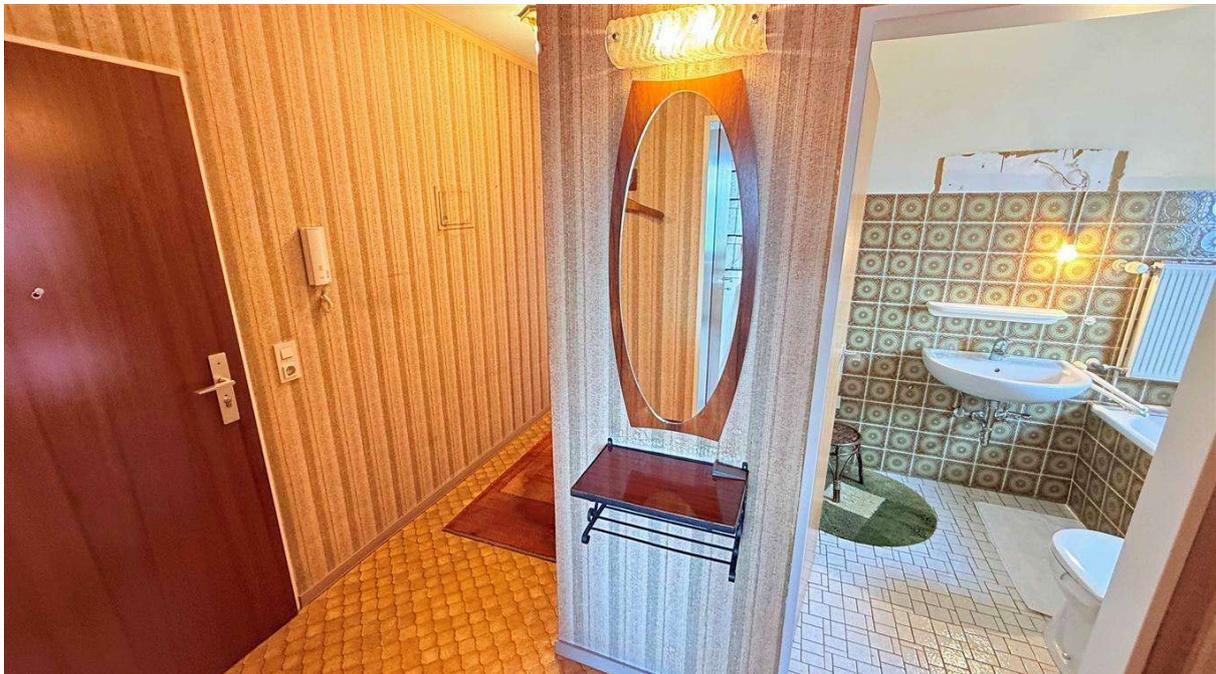
Tiefgarage und Kellerraum im Untergeschoss



Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohneinheiten



Funktionaler Flur mit Einbauschränk



Hauptbad mit Badewanne und WC



Gäste-WC rechts vom Badezimmer



Arbeits-/ Schlaf-/ oder Kinderzimmer



Die Möbel (Küche) verbleiben in der Wohnung



Schlafzimmer mit großem Kleiderschrank



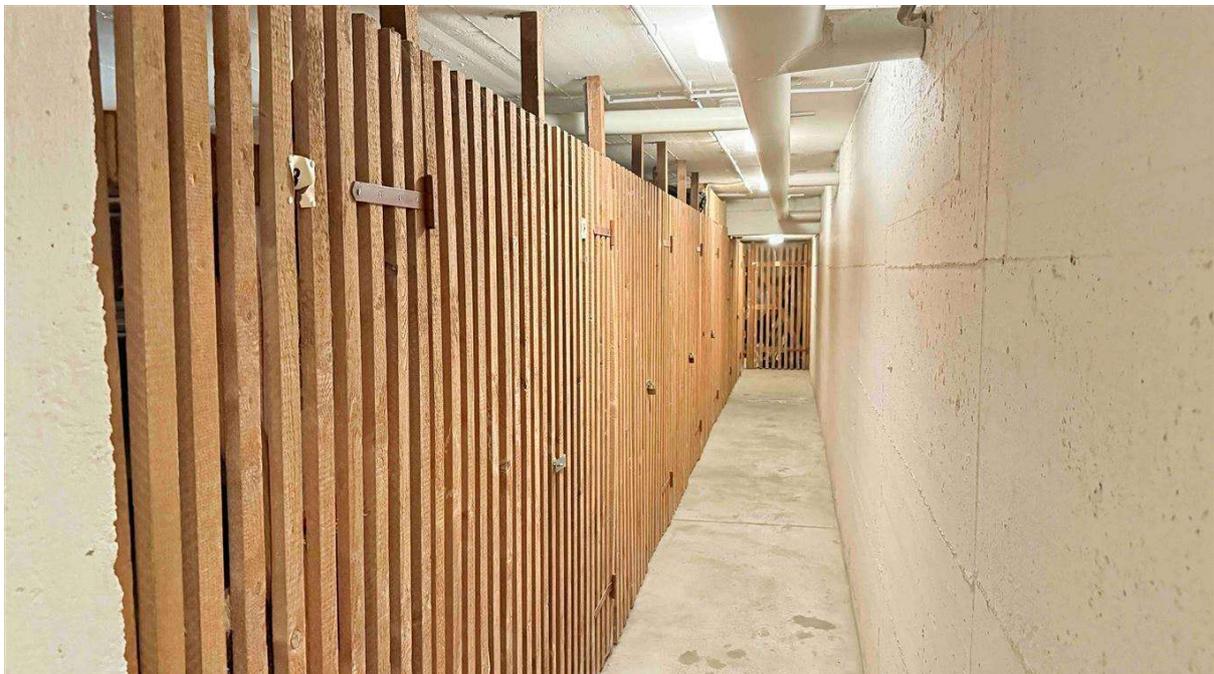
Wohnzimmer mit...



...5 m² großem Balkon und Gartenblick in den Innenhof



Zufahrt zum Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)



Eigener Abstellkeller 8 m²; gemeinsamer Fahrradkeller

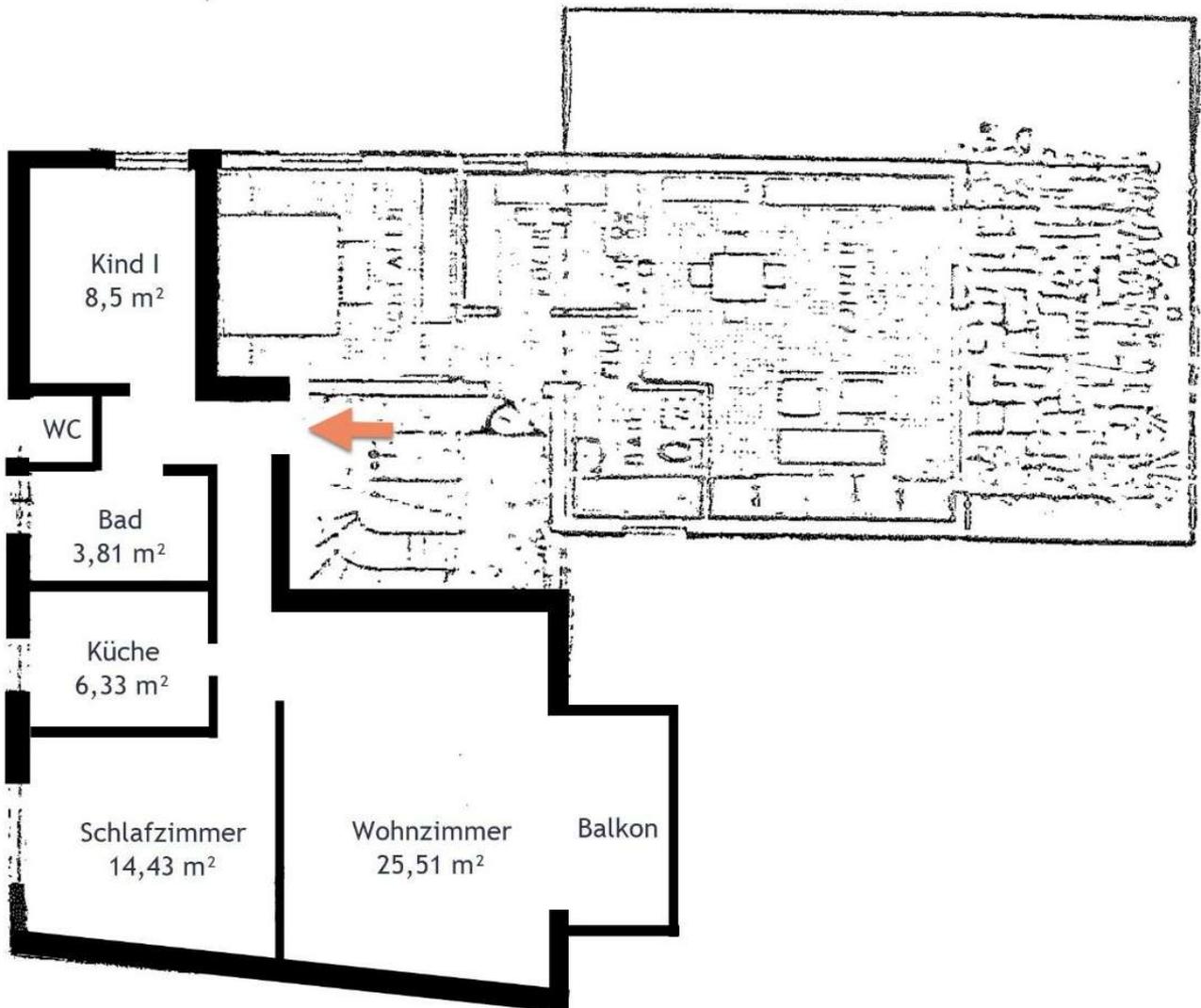


Zur Straßenbahn nach Köln sind es nur wenige Meter



300 - 400 Meter sind es zur Fußgängerzone

GRUNDRISS:



Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision sind zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein 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 einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag 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 Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.