

**2 Zimmerwohnung mit Dachterrasse und TG Platz in
Top Lage**



Objektnummer	Objekttyp	Baujahr	Wohnfläche	Preis
SHHW3/015	Dachgeschoßwohnung	ca. 1983	ca. 51,26 m²	360.000 € provisionsfrei

Weitere Informationen

Grundstücksfläche	3840 m ²
Energieklasse	D
Vermietet	Ja
Jahresnettokaltmiete	10.020 €
Etage	DG

Ihr Ansprechpartner

Kai Frede
Frai Immobilien
E-Mail: k.frede@frai.immobilien
Telefon: 01791156883

1 Objektbeschreibung

Wir dürfen Ihnen eine praktische Dachgeschosswohnung in aller bester Lage vorstellen. Die Wohnung befindet sich auf der Grenze der beliebten Kölner Stadtteile Junkersdorf und Müngersdorf und bietet eine gute Verkehrsanbindung ins Stadtinnere.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Fläche von ca. 52qm teilt sich in Zimmer, ein Badezimmer und eine kleine Küche auf. Highlight ist die große Dachterrasse mit Südlage.-

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage. Die Tiefgarage ist über wenige Stufen zu erreichen. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 20.000 EUR erworben werden.

Mieterin:

Frau Sommer

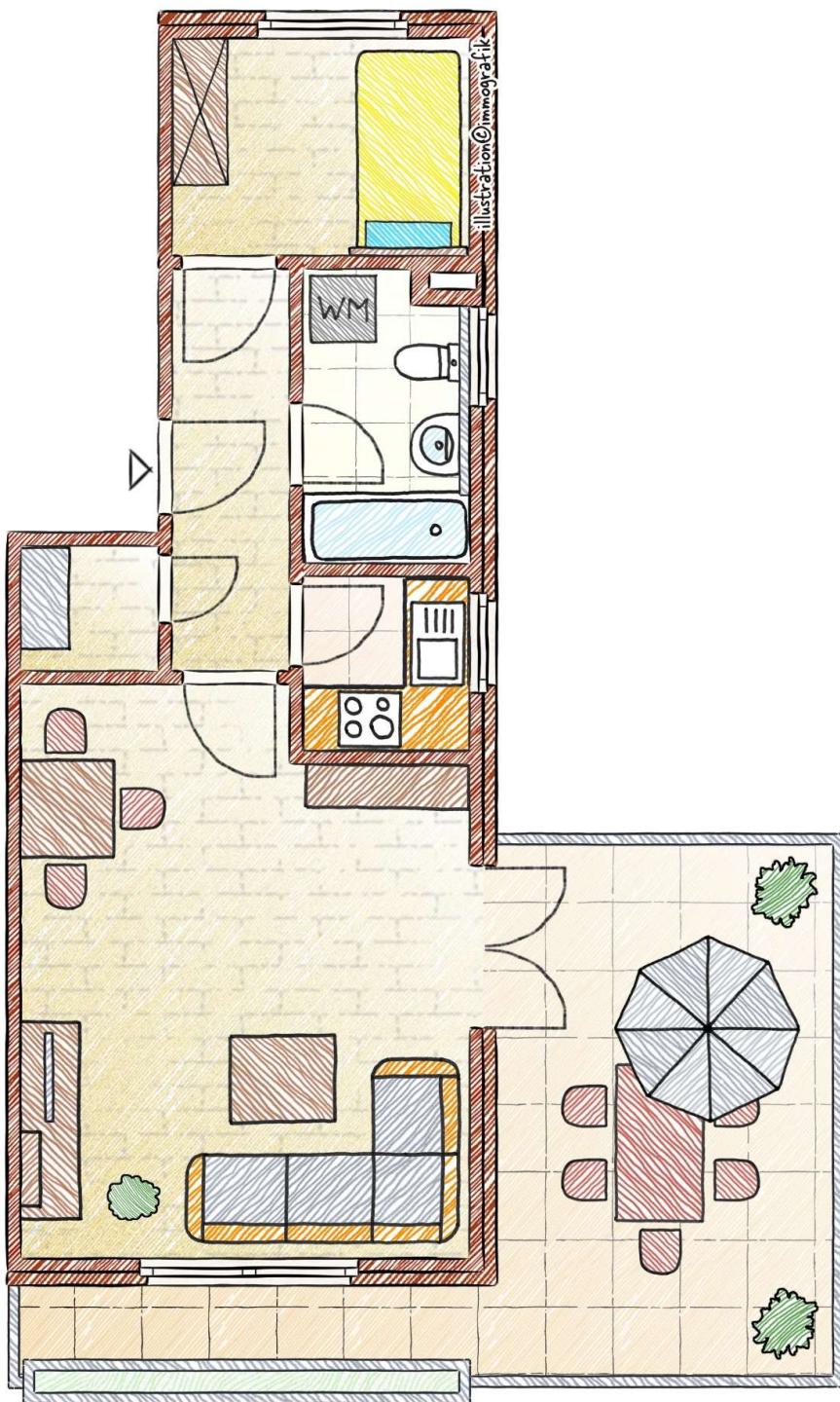
Nettomiete inkl. TG Platz : 835,00 EUR (netto)

Mietanpassung zum:
01.01.2027 auf 909,50 EUR (netto)

Mietanpassung zum:
01.01.2027 auf 909,50 EUR (netto)

Mietanpassung zum:
01.01.2030 auf 972,06 EUR (netto)

2 Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

3 Lage Grundstücksangaben

Grundstücksgröße 3835 m²

Lagebeschreibung

Das Wohnhaus liegt in Junkersdorf, welches im Osten an die Stadtteile Müngersdorf und Lindenthal angrenzt. Die gehobene Wohnlage wird vor allem durch die umliegende, hochwertige Bebauung und die gepflegte Nachbarschaft, aufgewertet und geschätzt. Altbau Stadtvillen und moderne Bauhausstille ergänzen diesen hochwertigen Eindruck.

Die Wohnung liegt etwas von der Straße entfernt und ist zu einem grünen, sehr ruhigen Innenhof ausgerichtet. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Super- markt, Bäckereien, Cafes und Restaurants, befinden sich im Umkreis von 300m. Die Besonderheit für FC Köln Fans – zu Fuß erreichen Sie das RheinEnergieStadion in etwa 10 Minuten.

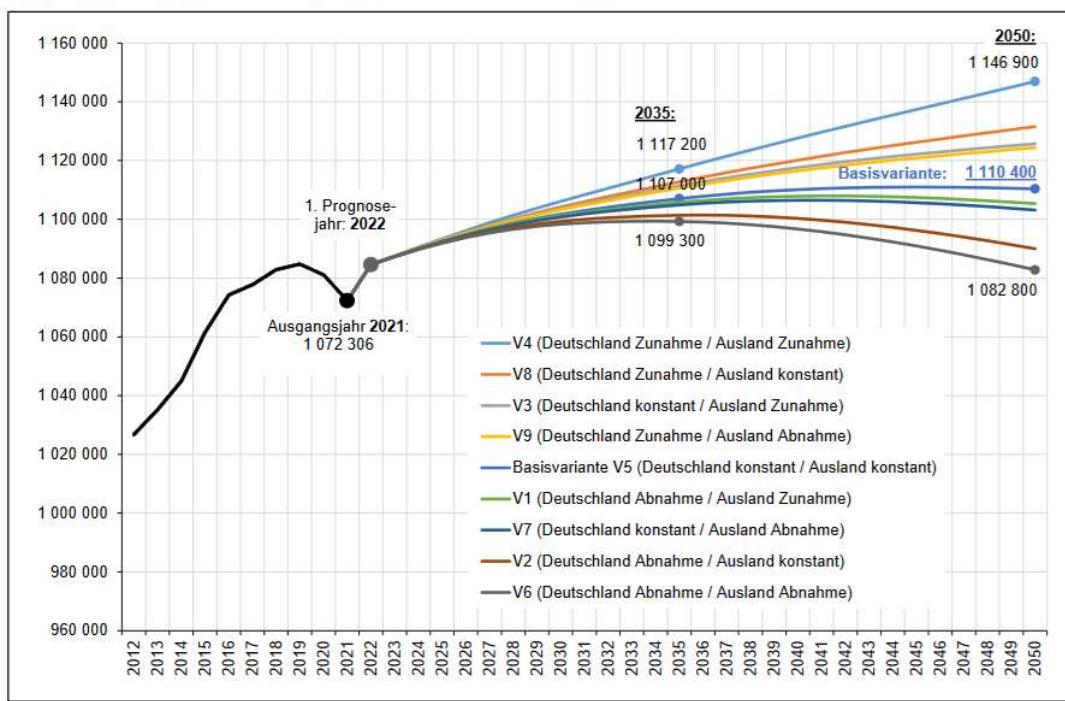
Durch die schnelle Anbindung zur Innenstadt von Köln (KVB-Haltestelle Junkersdorf/ Linie 1) und das nahegelegene Weiden Center ist ein umfangreiches Shoppingangebot gewährleistet. Die Autobahnen 1 und 4 sind in ca. 5 Minuten Fahrzeit zu erreichen, eine gute Ausgangssituation z.B. für Berufspendler in Richtung Düsseldorf /Aachen/ Bonn.

Köln ist mit mehr als einer Million Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands. Die Wirtschafts-, Medien- und Kulturmetropole am Rhein trägt auch internationale Bedeutung. Als größte Stadt Nordrhein-Westfalens wird Köln nach Angaben der Bevölkerungsprognose bis 2030 weiterwachsen.

Die optimalen öffentlichen Verkehrsanbindungen über das Bahnliniennetz der Kölner Verkehrsbetriebe, die S-Bahnen und Busse ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen. Die Autobahnen A3 und A4 bilden im Osten den Kölner Autobahnring, im Westen ist es die A1 und im Süden die A59, die direkt zum Flughafen Köln/Bonn führt. Die A555 ist die direkte Verbindung nach Bonn. Zudem ist die A57 von der Kölner Stadtmitte über Neuss nach Düsseldorf direkt und schnell erreicht.

Köln wird weiterwachsen.

Grafik 5: Neun Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050



Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik

4 Baulastenauskunft

Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen

5 Maklerprovision

Provisionsfrei.
Dem Käufer wird keine Maklergebühr berechnet.

6 Angaben gemäß Enev 2014

Typ	Verbrauch
Baujahr	1983
Energieträger	Erdgas
Energieverbrauchskennwert in kWh/ (m ² a)	128
Energieklasse	D













2 Zimmerwohnung mit Dachterrasse und TG Platz in Top Lage



Haben Sie Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zu diesem Objekt zur Verfügung.



Ihr Ansprechpartner

Kai Frede

Frai Immobilien

E-Mail: k.frede@frai.immobilien

Telefon: 01791156883