



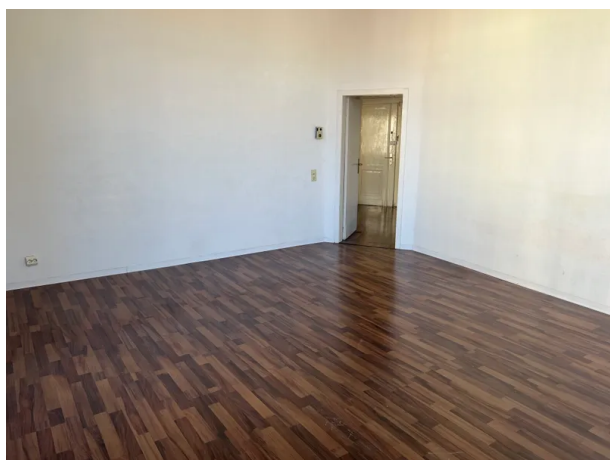
Wohnung

Helle Eigentumswohnung in Mülheim *sofort bezugsfrei*

**Objekt-Nr.:
66272-DMI42_11**

Wohnung zum Kauf

in 51063 Köln, Whg. 11, Käuferprovision: 3,57% inkl. MwSt.





Details

Preise	Kaufpreis	224.000 €
	Hausgeld	285,95 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Flächen	Wohnfläche	ca. 65,83 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	1902
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	3
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
Ausstattung	Kabel/Sat-TV	✓

Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrparteienhauses. Die Wohnfläche von 65,83 m² verteilt sich wie folgt: *Wohnzimmer (24,71 m²), *Schlafzimmer (18,69 m²), *Wohnküche (13,37 m²), *Bad (1,44 m²), *Dusche (1,21 m²), *Diele (6,40 m²). Alle Räume sind ideal geschnitten, sodass Sie Ihre Möbel problemlos platzieren können. Die Küche bietet genügend Platz für eine Einbauküche und einen Esstisch. Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: *Kellerraum Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 65,59 von 1.000. Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft betrug zum 31.12.2023: 10.420,77 €. Der Anteil dieser Wohnung an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt 398,65 € (Stand 31.12.2023). Das monatliche Hausgeld für das Wirtschaftsjahr 2024 betrug 285,95 €. Hiervon können rd. 180 € auf einen etwaigen Mieter umgelegt werden. Die übrigen,



nicht-umlagefähigen rd. 106 € setzen sich zusammen aus Verwaltergebühr (rd. 29 €), Reparaturen & Bankgebühren (rd. 23 €) und Zuführung in die Instandhaltungsrücklage (rd. 54 €). Hinweis: Für denkmalgeschützte Gebäude können unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 7i EStG steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Bitte lassen Sie sich hierzu individuell von Ihrem Steuerberater beraten.

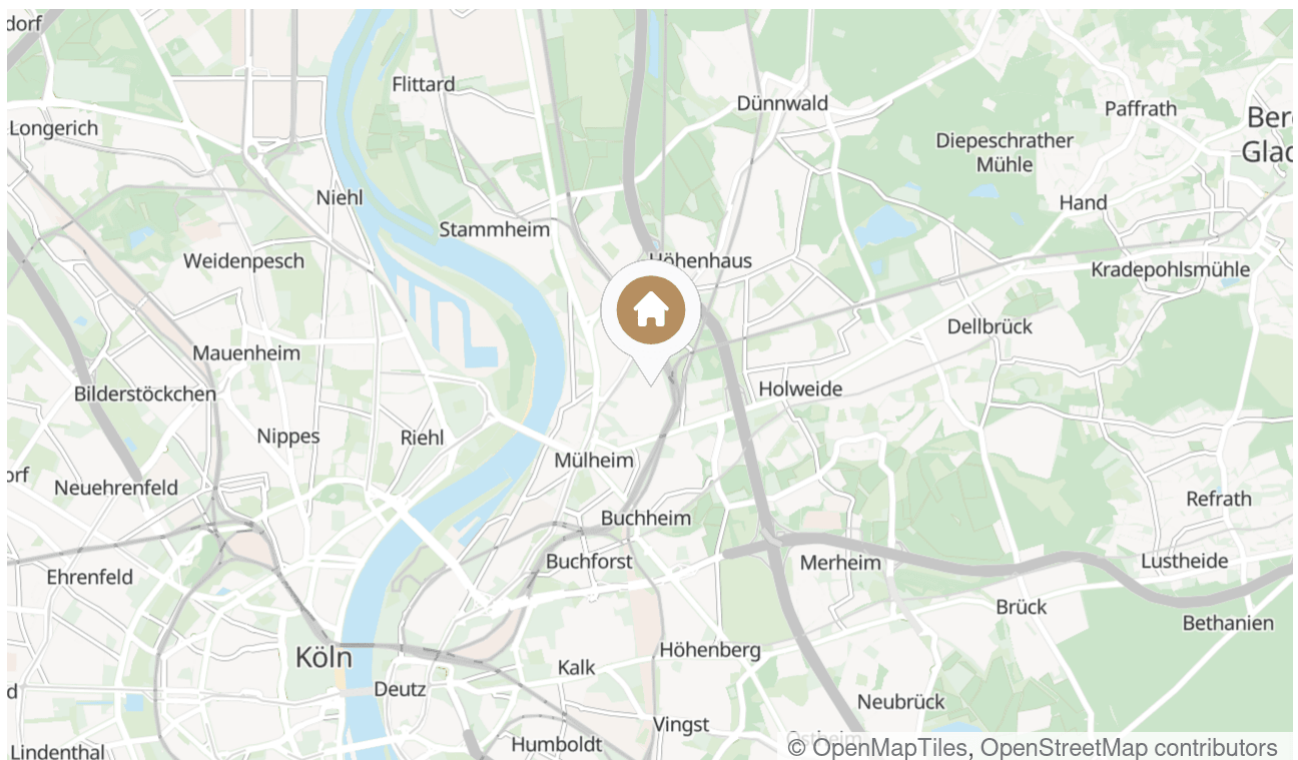
Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst: + Unbewohnt - Vermietung oder Selbstnutzung ab sofort möglich + Große Fensterflächen + Erker + Eigene Gastherme – Gasanbieter kann selber ausgewählt werden + Kellerraum + Auch weitere Wohnungen im Gebäude können erworben werden + Denkmalschutz + potenzielle steuerliche Vorteile nach § 7i EStG bei anerkannten Sanierungskosten - vorbehaltlich steuerlicher Prüfung durch den Berater - Kein zugeordneter PKW-Stellplatz. Kostenlose Parkmöglichkeiten in der direkten Nähe - Kein Balkon (Nachbarwohnung links hat einen Balkon und eine Loggia und könnte erworben und zusammengelegt werden)

Lage & Umgebung

51063 Köln, Whg. 11, Käuferprovision: 3,57% inkl. MwSt.

Dieses denkmalgeschützte Gebäude befindet sich im lebendigen und zugleich aufstrebenden Stadtteil Mülheim. Der Standort besticht durch eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und entspannter Wohnatmosphäre. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar, wodurch das Viertel besonders attraktiv wird. Mülheim ist bekannt für seine lebendige Kunst- und Kulturszene, was es zu einem idealen Umfeld für Kulturliebhaber macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bus- und Bahnlinien in unmittelbarer Nähe, die schnelle Verbindungen in alle Stadtteile bieten. Pendler profitieren zudem von der Nähe zu den Autobahnen. Für Naturfreunde bietet die Nähe zum Rhein sowie zu Parks und Grünflächen viele Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die optimale Lage des Gebäudes verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer hohen Lebensqualität und vielfältigen Freizeitangeboten.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Diele



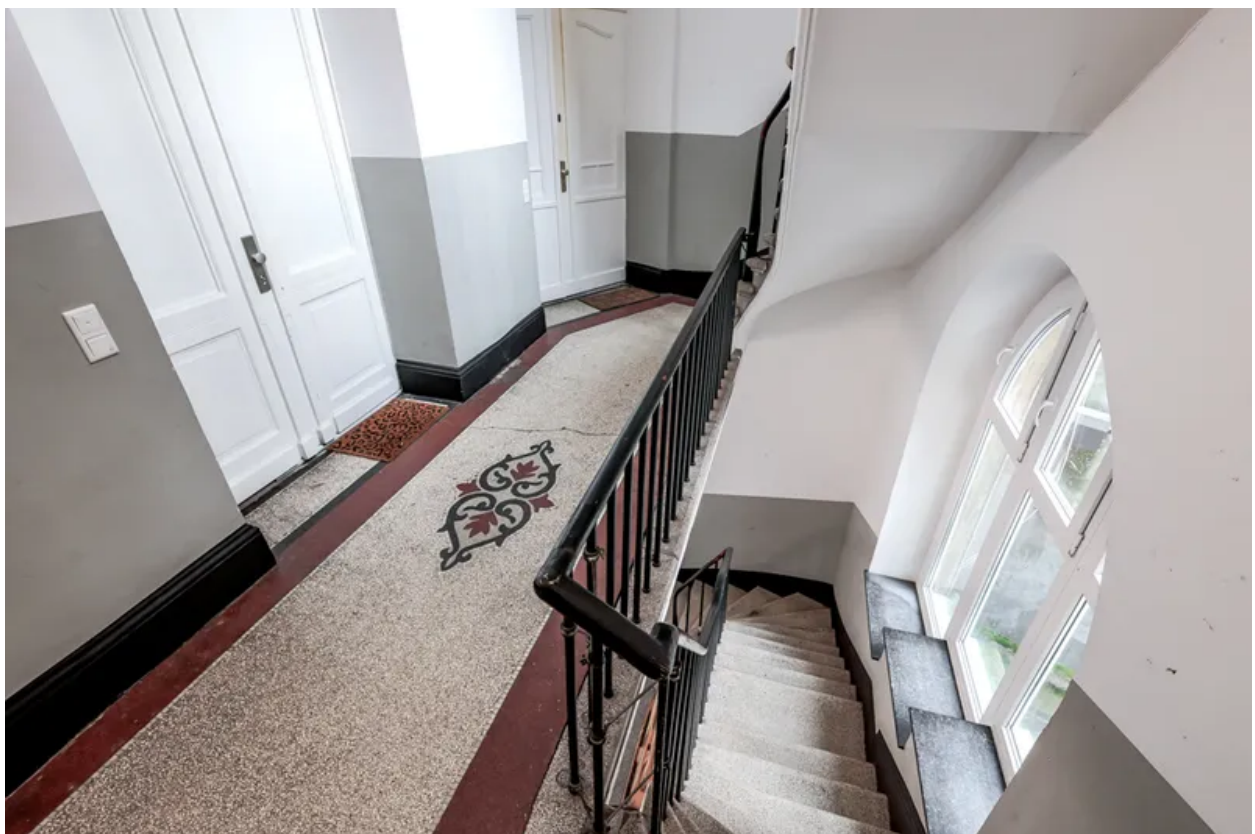
WC



Dusche



Treppenhaus



Treppenhaus



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



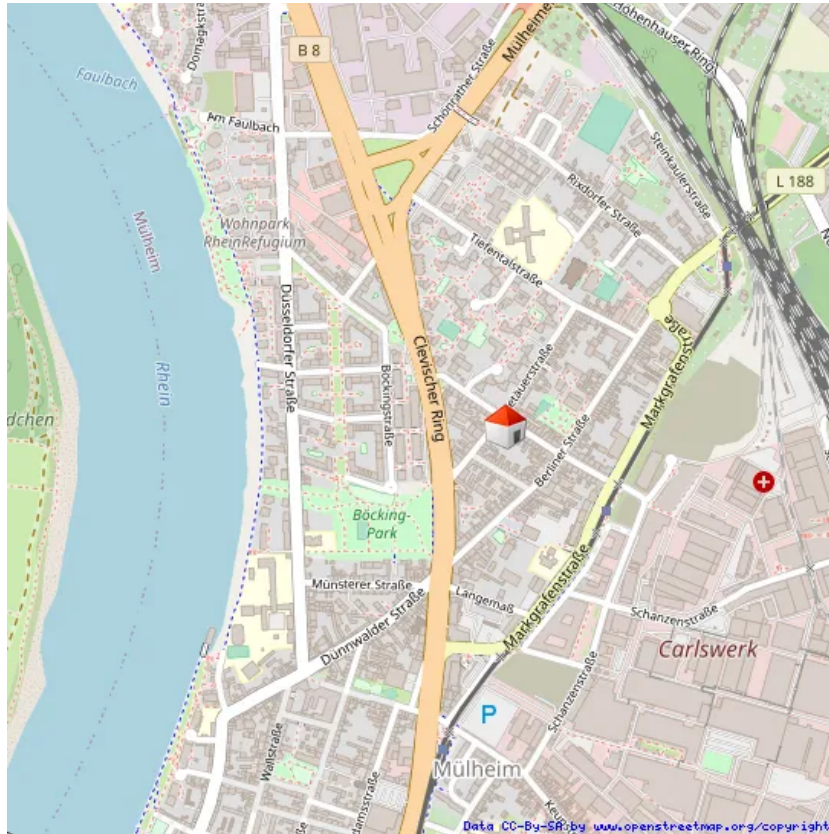
Luftbild



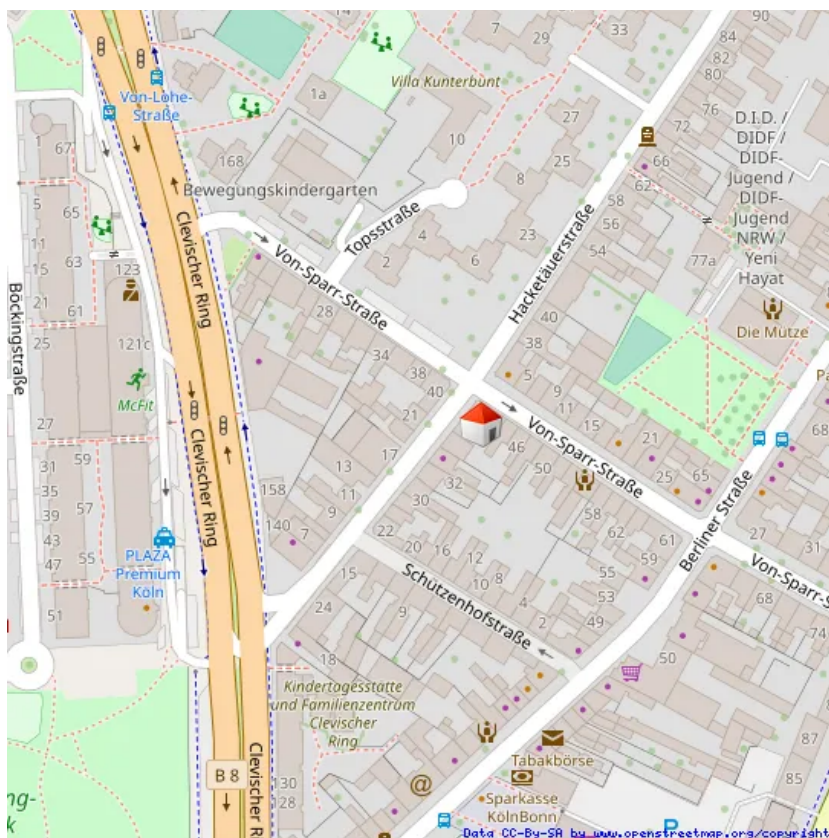
Ansicht 1



Ansicht 2



Lageplan makro



Lageplan mikro

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

