



Wohnung

**Großzügig geschnittene
Eigentumswohnung in Köln-
Mülheim**

**Objekt-Nr.:
66272-DMI42_4**

labels.forSale

in 51063 Köln





Details

Preise	Kaufpreis	283.000 €
	Hausgeld	348,67 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis
Informationen	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 78,53 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1902
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etage	1
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Balkone	1
Ausstattung	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓

Beschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrparteienhauses. Die Wohnfläche von 78,53 m² verteilt sich wie folgt: *Wohnzimmer (23,29 m²), *Schlafzimmer 1 (14,82 m²), *Schlafzimmer 2 (13,08 m²), *Küche (10,39 m²), *Diele (10,70 m²), *Bad (3,56 m²), *WC (1,21 m²), *Balkon (50% von 2,97 m² = 1,49 m²). Die Wohnung ist vermietet. Ihrer neuen Eigentumswohnung sind folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet: *Kellerraum Die Miteigentumsanteile belaufen sich auf 81,74 von 1.000. Die Instandhaltungsrücklage der



Eigentümergeinschaft betrug zum 31.12.2023: 10.420,77 €. Der Anteil dieser Wohnung an der Gesamt-Instandhaltungsrücklage des Gebäudes beträgt 851,83 € (Stand 31.12.2023). Das monatliche Hausgeld für das Wirtschaftsjahr 2024 betrug 348,67 €. Hiervon können rd. 223 € auf die Mieter umgelegt werden. Die übrigen, nicht-umlagefähigen rd. 126 € setzen sich zusammen aus Verwaltergebühr (rd. 29 €), Reparaturen & Bankgebühren (rd. 29 €) und Zuführung in die Instandhaltungsrücklage (rd. 68 €). Hinweis: Für denkmalgeschützte Gebäude können unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 7i EStG steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Bitte lassen Sie sich hierzu individuell von Ihrem Steuerberater beraten.

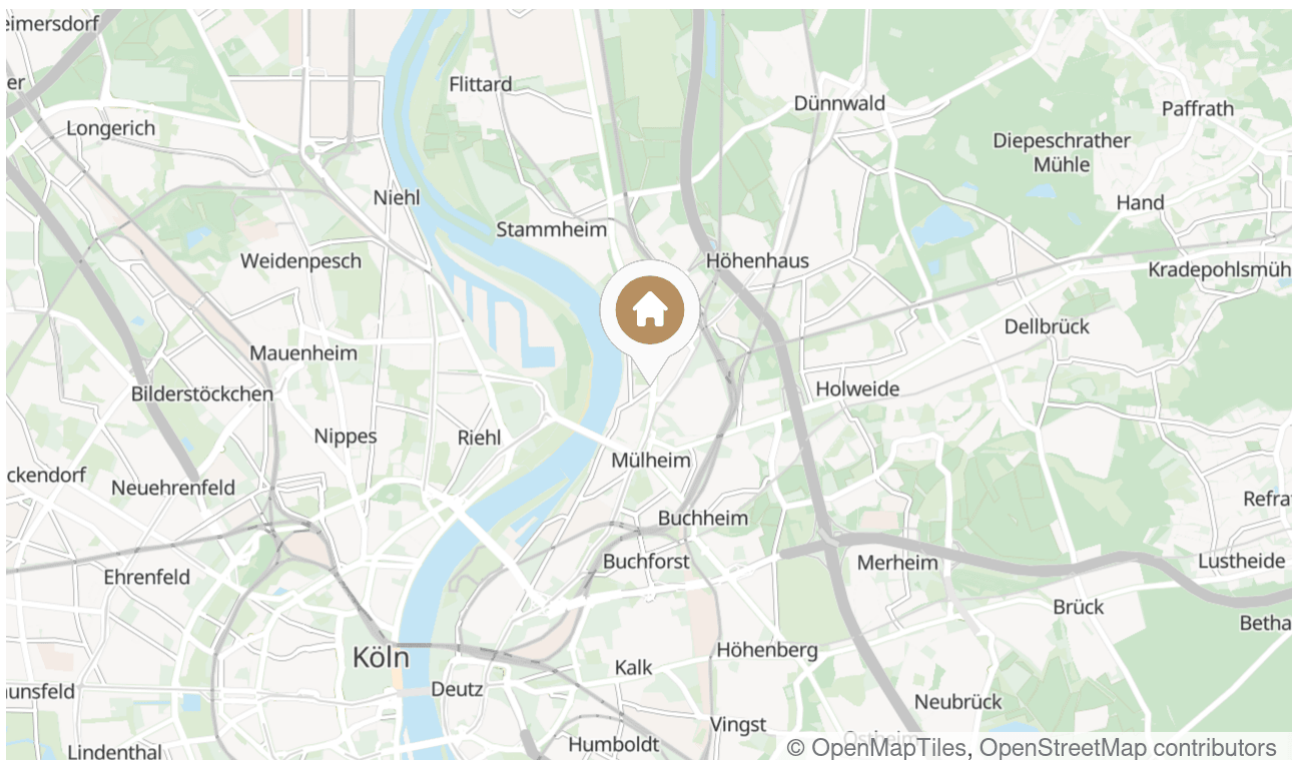
Ausstattung

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2001 vermietet. Da es sich um den Erstverkauf nach Umwandlung zu Wohnungseigentum handelt, greift hier die sogenannte Kündigungssperrfrist. Diese besagt, dass eine Eigenbedarfskündigung erst nach Ablauf von 8 Jahren nach Umschreibung im Grundbuch unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen erfolgen darf. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen. Überzeugen Sie sich selbst: + Balkon + Eigene Gastherme + Denkmalschutz + solide vermietet + Kellerraum + große Räume + höhe Decken + modernes, weißes Bad + WC separiert + 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 - 8 Jahre Kündigungssperrfrist - Wohnung kann nicht kurzfristig aus Eigenbedarf genutzt werden

Lage & Umgebung

51063 Köln

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.



Zimmer 3



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Luftbild



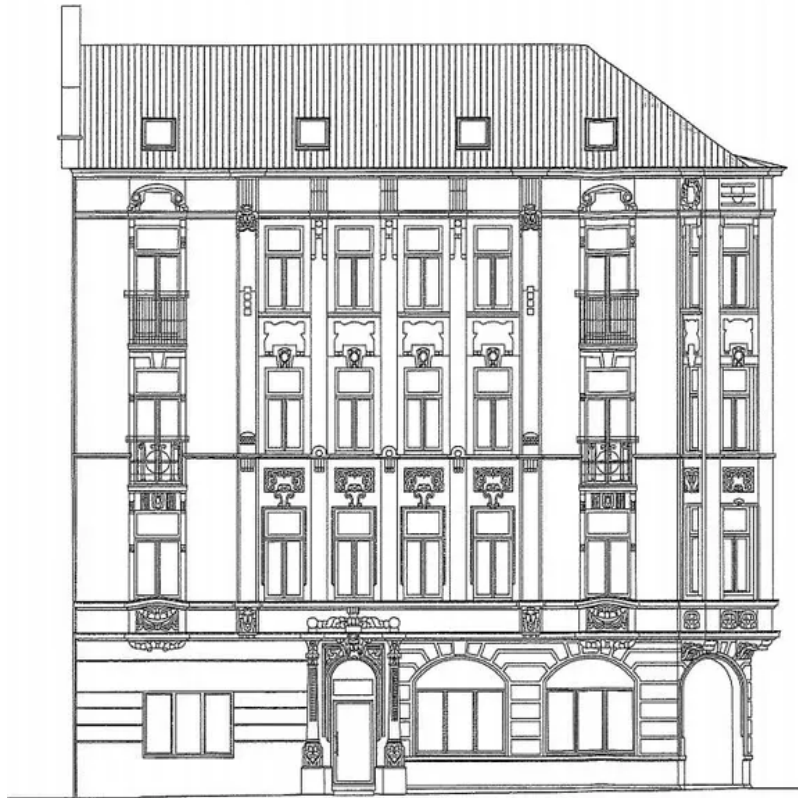
Treppenhaus



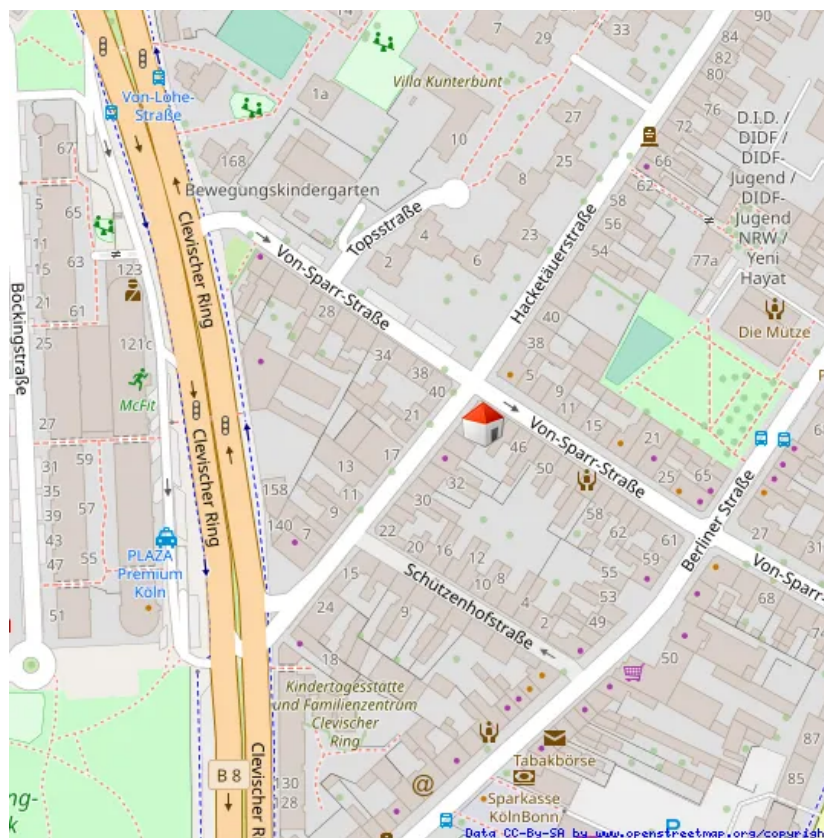
Treppenhaus



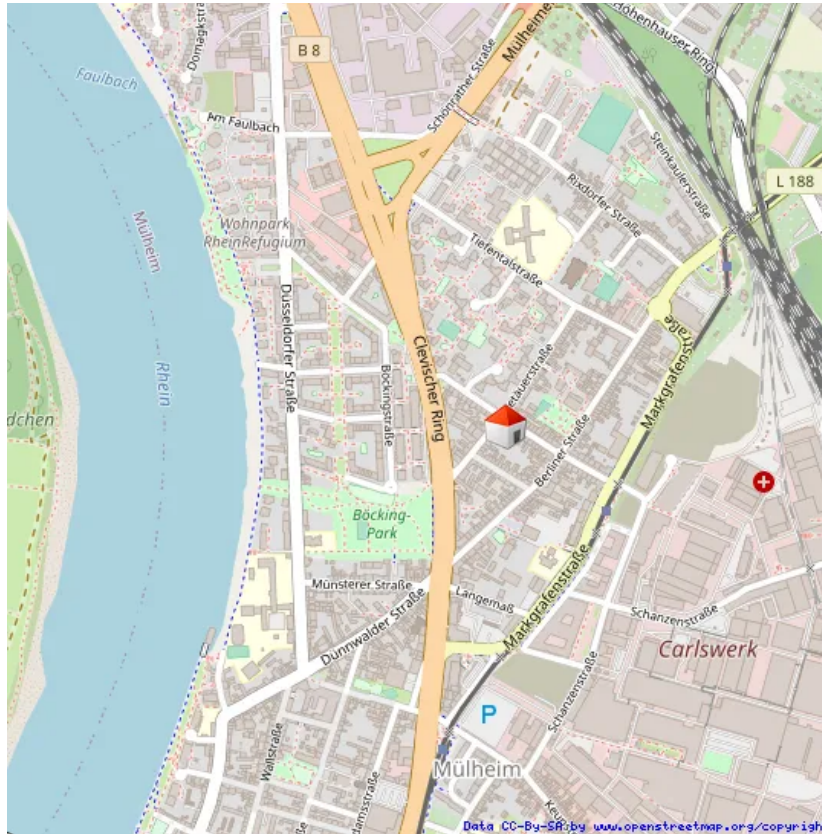
Ansicht 1



Ansicht 2



Lageplan mikro



Lageplan makro



Zimmer 1



Zimmer 1



Diele



WC



WC



Balkon



Balkon



Diele



Küche



Küche



Küche



Bad



Bad



Zimmer 2



Zimmer 2



Diele



Diele



Zimmer 3



Zimmer 3



Zimmer 3

Kontakt

Telefon: 004922448440911

E-Mail: info@villenmakler.de

Ihr Ansprechpartner

Carola Bennerscheid

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

