

# 3 Zimmer Wohnung mit Loggia in Köln-Weidenpesch OHNE KÄUFERPROVISION

Mönchsgaße 35 - 50737 Köln  
Objekt-ID: 39102-26

VONOVIA

provisions-  
frei

3 Zi. Wohnung Köln-Weidenpesch

3 Zi. Wohnung Köln-Weidenpesch

## Objektbeschreibung

Schön ruhig gelegen, doch nah am Zentrum:

Diese 3 Zimmer Wohnung mit Balkon in Köln-Weidenpesch ist vermietet und bietet sich somit als langfristige Kapitalanlage an.

Schön ruhig ist es in Weidenpesch, doch man ist sehr schnell zu Fuß im lebendigen Nippes und mit dem Auto oder der Stadtbahn schnell in der Innenstadt.

Die Wohnung misst 79 Quadratmeter und teilt sich in 3 Zimmern auf. Wenn man die Wohnung betritt ist auf der rechten Seite die Küche und gerade aus das Wohnzimmer, von dem direkt die Loggia abgeht.

Die Fenster der Küche und auch des Wohnzimmers gehen zur Südseite der Wohnung. Und auch die Loggia zeigt gen Süden, so kann man bequem die Sonnenuntergänge beobachten.

Am Ende des Flurs ist das Jugend- oder Arbeitszimmer und geht man den Flur rechts um die Ecke kommt man in das Schlafzimmer.

## Lage

Der Stadtteil Weidenpesch vereint viele Vorzüge.

Seine Bewohner wohnen gerade so weit vom Kölner Zentrum und dem quirligen Nippes - mit der Neusser Straße, Ihren zahlreichen Geschäften und Lokalen - entfernt, dass es noch schön ruhig ist.

Gleichzeitig erreicht man mit zwei Bahnlinien (12 und 15) rasch die Innenstadt.

Im Westen schließt sich ein Naturschutzgebiet an und auch der große Nordfriedhof mit seinem alten Baumbestand sorgt für gutes Klima. Im Osten liegt die Rennbahn, die an rennfreien Tagen als große Grünfläche zur Verfügung steht. Auf ihrem Parkplatz und manchmal auch dem Innengelände finden regelmäßig Flohmärkte statt.

Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls vorhanden.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	229.000 €
Wohnfläche ca.	79 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Balkon	ja

## Ausstattung

Etagenwohnung

- Baujahr des Gebäudes 1974
- 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon
- Fahrstuhl
- Badezimmer
- Küche
- Keller
- Abstellkammer
- Gas-Zentralheizung

HAUSGELD

- Hausgeld seit 01.10.2024 € 269,00 / Monat
- zzgl. Erhaltungsrücklage € 58,00 / Monat
- WEG-Erhaltungsrücklage 31.12.2023 in Höhe von 136.535,55€

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei. Es ist daher mit Nebenkosten von rund 8,5 % zu rechnen (2 % Notar- und Gebührenkosten sowie 6,5% Grunderwerbsteuer).

Innenbesichtigungen sind ausschließlich im Beisein eines Mitarbeiters unseres Hauses erwünscht. Hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Terminabsprachen gerne unter 0221-29887120.

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

\*\*\*Citak Immobilien e.K. - Selbständiger Vertriebspartner der Vonovia SE\*\*\*

<b>Hausgeld/mtl.</b>	327 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	7.982 €
<b>X-fache Miete</b>	28,69
<b>Stellplatz Kaufpreis</b>	20.500 €

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1974
<b>Etage</b>	5.OG
<b>Etagenzahl</b>	0
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Personenaufzug</b>	ja

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	141 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Strom)

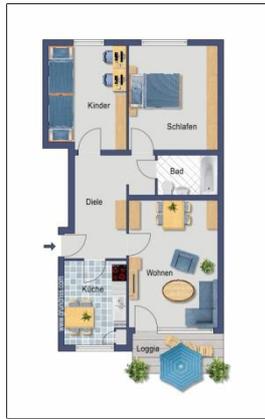
## Kontakt

**Oliver Bull**  
**Citak Immobilien e.K.**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Yorckstraße 12**  
**50733 Köln**

**E: [info@citak-immobilien.de](mailto:info@citak-immobilien.de)**  
**T: -**  
**M: 017670584702**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.