Köln – Ostheim

Neues Dach, neue Fassade: 3-Zimmer-Wohnung mit Gartennutzung, Stellplatz & Garage

Objektnummer: 26390026



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49.87 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26390026
Wohnfläche	ca. 49.87 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

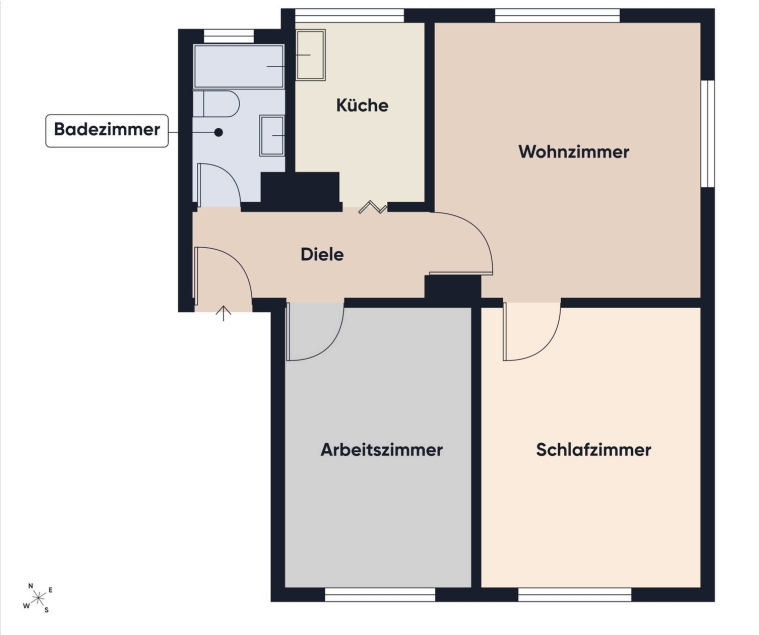
Die Immobilie





Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1955 in Köln-Ostheim. Mit ca. 50 m² Wohnfläche und drei Zimmern bietet sie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Neben einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein weiteres Zimmer, das sich als Ess-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Durch die Entfernung der Trennwand zwischen dem Schlafzimmer und dem angrenzenden Zimmer könnte ein großzügiger, zusammenhängender Raum entstehen. Die bauliche Umsetzbarkeit ist im Vorfeld zu prüfen. Eine separate Küche mit vorhandener Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein Flur, von dem aus die einzelnen Räume erreichbar sind, ergänzen das Raumangebot.

Ein besonderer Vorteil sind die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen am Gebäude. Im Jahr 2011 wurde das Mehrfamilienhaus umfassend saniert. Dabei wurden das Dach, die Dämmung, die Fassade sowie die Fenster erneuert. Letztere verfügen über eine Dreifachverglasung. Im Jahr 2016 wurde zudem die Hauseingangstür erneuert.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem gepflegten, jedoch nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Mit überschaubaren Renovierungsmaßnahmen, insbesondere einer zeitgemäßen Gestaltung der Oberflächen, lässt sich hier ein ansprechendes Zuhause schaffen. Die vorhandene Raumaufteilung bietet eine gute Grundlage für individuelle Einrichtungsideen.

Ein weiterer Vorzug ist die Möglichkeit zur Gartennutzung. Gerade in Kombination mit der kompakten Wohnfläche stellt der Garten eine wertvolle Erweiterung des persönlichen Wohnraums dar. Ob zum Entspannen, Lesen oder für gemütliche Stunden an warmen Tagen – die Gartenfläche bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Insgesamt bietet die Eigentumswohnung eine attraktive Kombination aus flexibler Raumgestaltung, einem bereits umfassend sanierten Gebäude und zusätzlichem Freiraum im Grünen. Eine schöne Gelegenheit, mit überschaubarem Renovierungsaufwand ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Ausstattung und Details

- Umfassende Gebäudesanierung im Jahr 2011
- Erneuerung des Daches einschließlich der Dämmung
- Erneuerung der Fassade im Zuge der Sanierung
- Einbau neuer Fenster mit Dreifachverglasung
- Erneuerung der Rolladen
- Attraktive Gartennutzung als zusätzlicher Freiraum im Grünen
- Gartenfläche zum Entspannen, Verweilen und Genießen
- Ca. 50 m² Wohnfläche mit funktionaler Raumaufteilung
- Drei Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Separate Küche mit vorhandener Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Gepflegter Wohnungszustand mit überschaubarem Renovierungsbedarf
- Eigener Kellerraum mit zusätzlicher Abstellfläche
- Garage für komfortables Parken
- Zusätzlicher Außenstellplatz
- Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses
- Baujahr des Gebäudes 1955
- Attraktive Kombination aus bereits saniertem Gebäude, flexibler Raumgestaltung und Gartennutzung

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Alles zum Standort

Ostheim ist ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil im Osten Kölns und grenzt an Neubrück, Höhenberg, Merheim und Vingst. Die Verkehrsanbindung ist gut, mehrere Stadtbahnlinien und Busverbindungen ermöglichen schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Zudem sind die Autobahnen A3 und A4 in unmittelbarer Nähe, so dass eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben ist.

Die Infrastruktur in Ostheim ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Das Einkaufszentrum "Ostheimer Markt" und die umliegenden Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte bieten ein breites Angebot an Waren und Dienstleistungen.

Ostheim zeichnet sich durch eine gemischte Wohnbebauung aus, die von Einfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Diese Vielfalt bietet eine angenehme Wohnatmosphäre für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile.

Für Erholung und Freizeit bietet Ostheim mit dem Ostheimer Park und dem nahegelegenen Königsforst ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren. Die Grünflächen und Spielplätze machen den Stadtteil besonders für Familien mit Kindern attraktiv.

Das gesellschaftliche Leben in Ostheim ist aktiv und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Stadtteilfeste fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Ostheim ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine ruhige Wohnlage, die naturnahe Umgebung und die gute Infrastruktur überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkenntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Objektnummer: 26390026 - 51107 Köln – Ostheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com