



Sehr schöne Eigentumswohnung in absolut ruhiger Lage direkt am Mülheimer Stadtgarten
in der Multi-Kulti-Metropole der Schäl Sick - Köln Mülheim
2-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia, schöner Küche mit Essplatz und Tageslichtbad
Ideal zur Selbstnutzung, bezugsfrei ab 01.07.2023 aber auch, wie bisher, als Kapitalanlage
Eine übergroße Garage kann ebenfalls erworben werden

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Meine Maklerprovision ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in meinen Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Meine Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Meine Maklerprovision beträgt:

1. bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz – auch Erbbaurechten – für Käufer und Verkäufer je 3,00% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzl. MwSt.
2. bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5,00% zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis
3. bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt.
4. bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter – abhängig vom Bestellerprinzip – zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt.
5. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren
6. bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter 2 Monatsmieten und den Vermieter bis zu 2 Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Meine Geschäftsbedingungen und die Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf mein Angebot gilt als Anerkennung meiner Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit meiner schriftlichen Bestätigung wirksam.



Ihre neue und wirklich schöne und gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss dieses ordentlichen 4-Familienhauses, welches im Jahr 1967 in massiver Bauweise direkt angrenzend an den Mülheimer Stadtgarten errichtet wurde. Die Außenanlagen der gesamten Wohngemeinschaft sind gepflegt. Das Treppenhaus und der Keller sind sauber und werden regelmäßig gereinigt. Die Hauseingangstür, die Kelleraußentür und die Tür zum Fahrradkeller wurden bereits erneuert. Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine eigene, zeitgemäße Gastherme, welche auch regelmäßig gewartet und Instand gehalten wird. Im Keller des Hauses befindet sich ein zur Wohnung gehörender, trockener und besonders großer Kellerraum. Die Bausubstanz ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Fassade ist sauber und bereits neu gestrichen worden.



Ihre neue Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss des sehr gepflegten Hauses. Die Wohnung empfängt Sie hell und freundlich und vor allem mit sehr gutem Pflegezustand und zeitgemäßer Ausstattung. Der Fußboden im Flur ist zeitlos und freundlich mit terracottafarbenen und großformatigen Fliesen ausgestattet. Die Wände sind in weiß gehalten.

Der Flur ist sehr angenehm bemessen und nicht zu klein. Hier findet Ihre Garderobe sicher Platz. Zusätzlich bietet ein kleiner Einbauschränk Raum für Schuhe und ist auch ideal als Vorratsbereich geeignet.

Aus dem Flur begehen Sie direkt das Wohnzimmer, den Schlafraum, die Küche oder auch das Bad.

Durchgangszimmer oder gefangene Räume gibt es nicht.



Vom Flur erreichen Sie direkt den großzügigen und vor allem sehr hellen und sonnigen Wohnbereich mit direktem Ausgang zur Loggia. Der Wohnraum bietet genug Platz für die Einrichtung mit Wohn- und Essbereich. Die Ausstattung gefällt mit einem schönen und insbesondere professionell verlegten Laminatboden, großen Fenstern und weißen Innenwänden. Die Fenster sind von 1996 und somit zeitgemäß und müssen in der gesamten Wohnung nicht erneuert werden. Auch eine Renovierung ist nicht notwendig - der Pflegezustand des Wohnraums und der gesamten Wohnung ist sehr gut - und es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung.



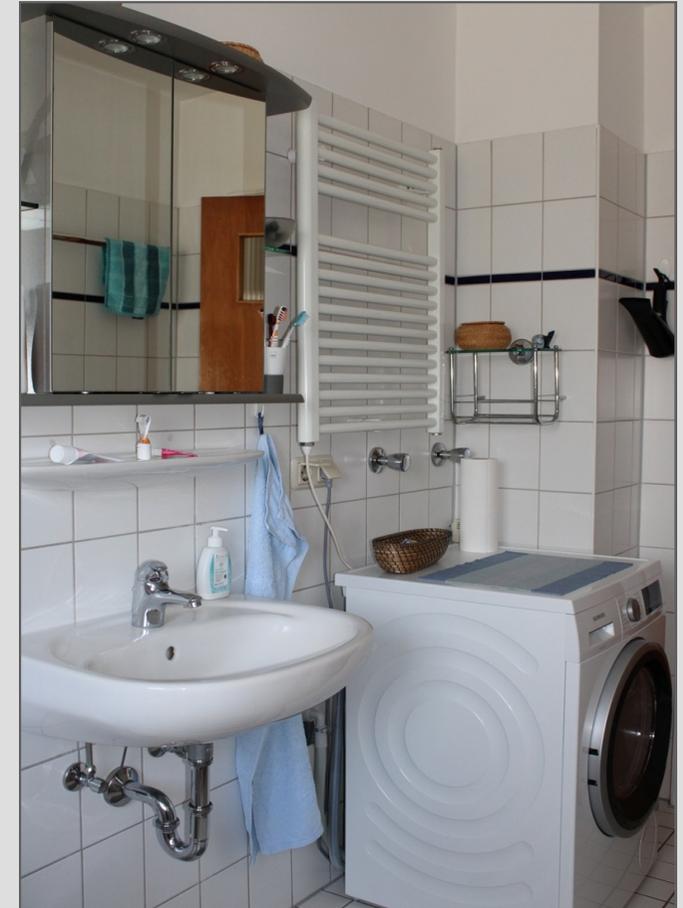
Sehr schön ist auch die vollständig überdachte Loggia der Wohnung. Diese ist sonnig südwestlich ausgerichtet und lädt zum verweilen und relaxen ein. Auch hier ist der Pflegezustand sehr gut und der Boden freundlich und ordentlich gefliest. Und der Ausblick ins Grüne ist in einer Metropole wie Köln auch nicht alltäglich!



Perfekt bemessen ist auch die Küche dieser attraktiven Wohnung. Hier finden Sie neben der Küchenmöblierung auch genug Platz für einen Frühstückstisch. Aus dem Fenster schauen Sie zur Loggia und ins benachbarte Grüne. Die Fliesen an Wand und Boden sind zeitgemäß und freundlich in weiß gehalten. Die hier abgebildete Einbauküche ist Eigentum der jetzigen Mieterin, welche die Wohnung zeitnah verlässt. Noch kann die Küche bei Bedarf und Gefallen in Absprache mit der Mieterin übernommen werden.



Das Schlafzimmer bietet auch genügend Raum für die Einrichtung mit einem großen Bett, einem großen Schrank, Schreibtisch oder auch Kommoden und Schränkchen. Die Ausstattung überzeugt auch hier mit dem guten Laminatboden, einem zeitgemäßen Fenster und sauberen und weißen Wänden.



Das Badezimmer wird Ihnen oder Ihren Mietern ebenfalls gefallen. Auch dieses ist zeitlos und modern in weiß gefliest und überzeugt mit gutem Pflegezustand, einem großen Fenster und angenehmer Raumgröße.

Die Waschmaschine ist im Bad untergebracht. Einen Waschraum im Keller gibt es nicht.



Der Kellerraum zu dieser Wohnung ist sehr großzügig und natürlich auch trocken.

Ihre eigene und zeitgemäße Gastherme befindet sich im Keller. Diese wird natürlich regelmäßig gewartet.



Zusätzliche Vorteile bietet ein großer und sicher verschließbarer Fahrradraum und ein großer, gemeinschaftlicher Kellerbereich, falls mal ein Mieter oder Eigentümer etwas kurzfristig abzustellen hat.

Alle Wohnungen verfügen über eigene Heizungsanlagen - die Abrechnung der Gaskosten trägt somit jeder Eigentümer oder Mieter selbst.



Zusätzlich zum Verkauf steht auch eine überbreite Garage, welche sich auf dem Innenhof der Wohngemeinschaft befindet. Hier können neben einem PKW auch noch bequem ein Motorrad oder Fahrräder abgestellt werden. Das elektrisch betriebene Sektionaltor der Garage wurde erst im Jahr 2018 eingebaut. Der gesamte Hof- und Zufahrtsbereich wurde vor wenigen Jahren vollständig saniert und modernisiert.

Der Kaufpreis der Garage ist nicht im Wohnungspreis enthalten.

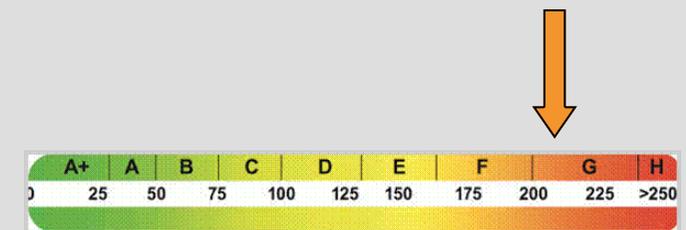


Anschrift:

**Die genaue Adresse erhalten
Sie auf Anfrage**

Diese schöne Wohnung befindet sich in Köln-Mülheim der Multi-Kulti-Metropole der Schäl Sick direkt am Mülheimer Stadtgarten am Ende einer kleinen und ruhigen Sackgasse. Mülheim ist der Stadtbezirk 9 in Köln. In „Müllem“ kann man perfekt wohnen, shoppen und ist sehr schnell am Rheinufer oder auf der linksrheinischen Seite. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Wiener Platz - hier stehen alle öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung. Die Frankfurter Straße bietet gute Einkaufsmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Auch der Mülheimer Bahnhof und die Bahnhaltestelle Herler Str. sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Autobahnen A59, A1, A4 und A3 sowie auch der Flughafen sind gut erreichbar. Der Wochenmarkt am Wiener Platz findet 3 mal die Woche statt. Hier können Sie sich perfekt, mit allem was das Herz begehrt, versorgen“.

Objektart:	Eigentumswohnung	Hausgeld je Monat:	232,00 Euro zzgl. der Eigenen Gas- und Stromkosten
Objekttyp:	Erdgeschoss Etagenwohnung	Grundsteuer jährlich:	169,54 Euro
PLZ:	51065	Baujahr:	1967
Ort:	Köln (Mülheim)	Zustand:	Sehr gepflegt Gute Bausubstanz zeitgemäß
Land:	Deutschland	Heizungsart:	Gas Etagenheizung
Wohnfläche:	ca. 63,00 m ²	Balkon:	Loggia (südwest)
Nutzfläche:	ca. 20,00 m ² (Keller)	Verfügbarkeit:	Bezugsfrei ab 01.07.2023
Anzahl Zimmer:	2		
Anzahl Schlafzimmer:	1		
Anzahl Badezimmer:	1 Wannenbad mit Fenster		
Kaufpreis:	289.000,00 Euro		
Provision:	3,57% Käufercourtage		



Energiebedarfsausweis

Gültig bis: 26.04.2033

Endenergiebedarf: 214,21 kWh/(m²a)

Energiebedarf für Warmwasser ist
enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1967

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Das monatliche Hausgeld beinhaltet bereits die Kosten für den Allgmeinestrom des Hauses, die Kontoführungsgebühren der Wohngemeinschaft, die Gebäudeversicherungen, die Müllabfuhr, die Straßenreinigung, für Wasser und Abwasser, die Pflege der Außenanlagen, für den Schornsteinfeger und die Immissionsschutzmessung, für die Dachwartung, für die laufenden Instandhaltungen, die Verwaltungsgebühren und die Instandhaltungsrücklage.

Zusätzlich vom Eigennutzer oder Mieter zu tragen sind die verbrauchsabhängigen und eigenen Kosten für Strom und Gas.

Ab 01.07.2023 frei zur Eigennutzung oder Neuvermietung! Hier können Sie oder Ihre Mieter sofort und ohne jegliche Renovierung oder Modernisierung einziehen! Denn hier erwerben Sie eine sehr schöne, gut ausgestattete und absolut topgepflegte Eigentumswohnung in einem sehr sauberen und ordentlichen 4-Familienhaus in absolut ruhiger Lage direkt am Mülheimer Stadtgarten. Diese sonnig helle und freundliche Wohnung mit sonniger Loggia und Tageslichtbadezimmer wird Sie ganz sicher überzeugen! Auch eine überbreite Garage für einen PKW und zum Beispiel ein Motorrad kann zusätzlich erworben werden. Und die Wohnlage in Köln-Mülheim ist ebenfalls perfekt - am Ende einer kleinen Sackgasse - nur wenige Meter vom Mülheimer Stadtgarten und mit besten Anbindungen und kurzen Wegen zum Einkaufen, zu den öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch dem Nachtleben in „Müllem“. Schauen Sie selbst bei einer ausführlichen Besichtigung und sprechen Sie mich an.

Der Kaufpreis der Wohnung: 289.000,-- Euro
Die überbreite Garage kann zusätzlich erworben werden

Durch meine guten Verbindungen zu namhaften Banken und hervorragenden Finanzierungsberatern bin ich Ihnen bei der Finanzierung - **auch bis zu 100% des Kaufpreises oder darüber hinaus** – gerne behilflich.

Meine Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage von je 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Meine Maklercourtage ist verdient, sofern durch meine Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehme ich nicht. Ich behalte mir ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe meines Exposés an Dritte ohne meine Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

