

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Frank Lindlahr

Tel.: 02203/61849

E-Mail: [info@frank-lindlahr-immobilien.de](mailto:info@frank-lindlahr-immobilien.de)Web: [www.FRANK-LINDLAHR-IMMOBILIEN.de](http://www.FRANK-LINDLAHR-IMMOBILIEN.de)

Die Adresse erfahren Sie vom Anbieter.

Etagenwohnung

Kaufpreis:	138.000 €
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 69 m <sup>2</sup>
Immonet-Nr.:	19629854

## Gemütliche 3-Zimmerwohnung (69m<sup>2</sup>) im Denkmalobjekt "Grüner Hof"

### ■ Daten auf einen Blick

Kaufpreis:	138.000 €
Hausgeld pro Monat:	167 €
Zimmer (gesamt):	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 69 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Zustand:	Modernisiert
Baujahr:	1922
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Keller:	✓
Anzahl Etagen:	3
Heizung:	Fernwärme
Bad:	Duschbad
Etage:	3
Balkon:	✓
Anbieter-Objekt-ID:	32558475-244455
Immonet-Nr.:	19629854
Courtage:	beträgt 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

### ■ Lagebeschreibung

Gute, zentrale Lage von Köln-Mauenheim. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Beste Anbindung auch an den ÖPNV.

### ■ Objektbeschreibung

Die vakante Immobilie wurde 1922 in Massivbauweise vom kölnen Architekten Wilhelm Riphahn erbaut. Das gesamte Ensemble "Grüner Weg" wurde in den Jahren 1922-1924 errichtet und steht mehrheitlich unter Denkmalschutz hinsichtlich der äußeren Erscheinung. Der Wohnungszuschnitt ist gefällig und auch unter heutigen Aspekten als zeitgemäß zu betrachten. Lediglich hinsichtlich der Trennung Duschbad und WC (Wohnung 8 im Grundriss als Anlage) würde man heute ggfs. etwas ändern. Würden die Räume zusammengelegt, wäre es etwas großzügiger zu gestalten. Schön ist hier, dass sowohl Bad, als auch WC über ein Fenster verfügen. Die Ausstattung ist als zweckmässig zu bezeichnen. Laminat und textile Oberböden dominieren, sind allerdings erneuerungswürdig. Bad und WC. sind hell gefliest. (vgl. Fotos als Anlage). Geheizt wird mittels Fernwärme der Rheinenergie (ca. 100,- € mtl.). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Durchlauferhitzer. Die weißen Kunststoffenster sind isolierverglast. Das Haus hat zudem eine 8 Zentimeter starke Aussendämmung erhalten. Die Energieverbrauchsdaten lagen zum Zeitpunkt der Exposéerstellung leider noch nicht vor. Der Unterhaltung dient ein Kabelfernsehanschluss. Der Sicherheit eine Gegensprechanlage. Es gibt einen Wasch- und Trockenkeller mit eigenem Stromanschluss. Zum

# Gemütliche 3-Zimmerwohnung (69m<sup>2</sup>) im Denkmalobjekt "Grüner Hof"

Die Adresse erfahren Sie vom Anbieter.

Etagenwohnung

Kaufpreis: 138.000 €

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 69 m<sup>2</sup>

Immonet-Nr.: 19629854



Wäsche trocknen können sowohl die Leinen im Garten als auch der Trockenspeicher genutzt werden.

## ■ Sonstiges

\*\*\*Die hier gemachten Angaben basieren auf vorgelegten Unterlagen und Auskünften des Eigentümers. Der Makler kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen. Daher: Bitte hinterfragen Sie Sachverhalte.\*\*\*

# Gemütliche 3-Zimmerwohnung (69m<sup>2</sup>) im Denkmalobjekt "Grüner Hof"



■ Hausfrontansicht



■ Wohnzimmer



■ Eingangsbereich



■ Schlafzimmer



■ Treppenhaus



■ Duschbad

# Gemütliche 3-Zimmerwohnung (69m<sup>2</sup>) im Denkmalobjekt "Grüner Hof"



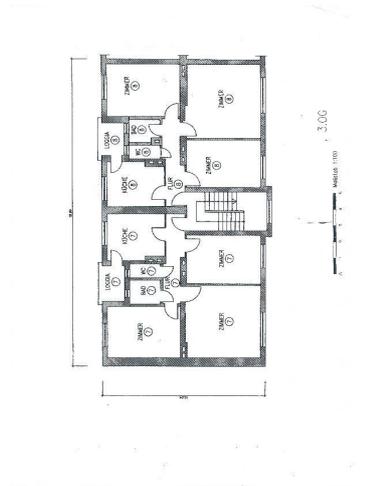
■ Separat-WC



■ Hausrückansicht



■ Balkon



■ Grundriss



■ Balkongrünblick