



## Köln Klettenberg- 2 Eigentumswohnungen, 1 x leer stehend, 1 x vermietet, Gartensondernutzung, Balkon, Terrasse, Garage !

📍 50939 Köln (Klettenberg)

✓ Balkon, Terrasse, Gartenanteil, Garage, Bad mit Wanne, Kelleranteil, Einbauküche, frei

**670.000 €**

Kaufpreis

**129 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**5**

Zimmer

### Zusammenfassung

Immobilienart	Wohnung
Kaufpreis	670.000 €
Preis/ Stellplatz	20.000 €
Hausgeld	736 €
Wohnfläche	ca. 129,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Bezug	nach Absprache
Käuferprovision	Käufer und Verkäufer zu je 2,38 % brutto vom Gesamtkaufpreis inklusive Garage fällig mit Abschluß des notariellen Kaufvertrages.

### Anbieter

Patricia Wolff Immobilien (Erfstadt + Jülich )  
Geschwister-Scholl-Str. 11  
52428 Jülich

### Ansprechpartner

Frau Patricia Kratz  
Telefon: 02461/9394733  
Mobil: 0178/7116079  
Fax: 02461/9394743

## Preise & Kosten

Kaufpreis	670.000 €
Hausgeld	736 €
1 Stellplatz	20.000 €

## Immobilie

### Die Wohnung

Erdgeschoss, Souterrain

Bezug: nach Absprache

frei, vermietet

- ✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne
- ✓ Balkon, Terrasse, Gartenanteil
- ✓ Einbauküche
- ✓ WG-geeignet
- ✓ Böden: Fliesenboden, Parkettboden, Teppichboden
- ✓ Kunststofffenster
- ✓ Zustand: renovierungsbedürftig
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

### Wohnanlage

Baujahr 1964

- ✓ Stellplatz: Garage

## Energie / Versorgung

✓ Energieträger: Öl

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	1992
Wesentliche Energieträger	Öl
Endenergieverbrauch	126,70 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Energieeffizienzklasse	D
Gültigkeit	06.08.2019 bis 06.08.2029

## Objektbeschreibung

Es besteht ein "Paket-Angebot" von 2 Eigentumswohnungen in einem gepflegten 7-Parteien-Haus aus dem Baujahr 1964 in Köln Klettenberg. Auf den Einbau eines Aufzuges wurde bei dem 2-geschossigen Gebäude verzichtet.

Hierbei handelt es sich um eine Erdgeschoß-Hochparterre-Wohnung mit 3 Schlafräumen und einem größeren Wohnzimmer (das früher aus 2 Räumen bestand, geöffnet und zusammengelegt wurde als 1 großer Raum), und einem Voll-Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, WC, Handwaschbecken ...

und verfügt über eine separate Küche, Abstellraum und Kellerraum im Untergeschoß des Hauses. Zur Wohnung gehört ein Balkon mit Markise und Abgang zum Garten zu dem ein Sondernutzungsrecht für die gesamte linke Seite des Gartens besteht.

Die zweite Wohnung ist ein vermietetes Souterrain bestehend aus 1 Wohn-Schlaf-Raum mit Terrassenzugang, separater Küche mit Einbauküche, Wannen-Bad mit WC, Handwaschbecken und Fenster, Kellerersatzraum in der Wohnung und einem weiteren Abstellraum, Einbauschränk und Diele.

Die Souterrain-Wohnung ist komplett mit Fliesen ausgelegt.

Es besteht ein Mietverhältnis für das Souterrain bei einer monatlichen Kaltmiete von € 350,00 (Netto-Miete) und die monatliche Nebenkosten-Vorauszahlung € 110,00.

Wichtige Angebots-Informationen zum Objekt und zur Preisgestaltung:

Es fallen Reparaturmaßnahmen am Allgemeineigentum an, die eine Sonderumlage erforderlich machen könnten, sollte die Reparatur teilweise aus den Rücklagen und teilweise als Sonderumlage von der Eigentümergeinschaft beschlossen werden.

Der Kaufpreis ist laut Verkäufer ein Festpreis. Der Kaufpreis für die Garage liegt bei € 20.000,00 und ist im o.g. Kaufpreis enthalten. Die Sonderumlage ist vom Käufer zu übernehmen.

Kaufpreis und eventuelle Sonderumlage:

Gesamt-Kaufpreis liegt bei Euro 670.000,00.

Rechnet man Euro 20.000,00 für den Tiefgaragenstellplatz heraus, so ergibt dies für die Wohnung selbst einen Kaufpreis von Euro 650.000,00 und ergibt somit einen endgültigen QM-Kaufpreis von Euro 5.038,76 pro qm bei 129 qm Gesamt-Wohnungsgröße von beiden Wohnungen zusammengefasst, in sehr guter Lage von Köln, Köln-Klettenberg Nähe Luxemburger Str. und Militärringstrasse direkt am süd-westlichen Stadtrand von Köln.

Hinsichtlich der erforderlichen Reparatur am Allgemeineigentum ist der Verwalter beauftragt mit dem Baugutachter einen Vor-Ort-Termin für ein Gutachten festzulegen. Eine eventuelle Teil-Finanzierung als Sonderumlage wird nach Miteigentumsanteil errechnet. Sollte die Reparatur teilweise aus den Rücklagen und teilweise als Sonderumlage finanziert werden, erhält der ernsthafte Käufer die bis dahin entstandenen Unterlagen, wie z.B. Gutachten, Angebote der Fachfirmen und Eigentümerbeschlüsse, sobald diese schriftlich vorliegen, in Kopie ausgehändigt zur Kenntnisnahme. Da das Angebot zur Zeit noch nicht vorliegt, kann eine eventuelle Sonderumlage noch nicht ermittelt werden. Die letzten Eigentümerversammlungsprotokolle von 2019 - 2021 erhält der Käufer von uns ausgehändigt ebenso, wie alle weiteren Verkaufsunterlagen.

Raumaufteilung /  
Ausstattung

Erdgeschoß-Hochparterre mit einer Größe von 88 qm:

3 Schlafzimmer, 1 großes Wohnzimmer, Bad, separate Küche, Abstellraum, Balkon und Zugang zum Garten mit Sondernutzungsrecht. Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett (Klickparkett), Fliesen und 2 Räume mit Teppich., Bodenbelag Küche ist Lenolium. Die Wohnung ist bereits leer stehend und unrenoviert.

Souterrain mit einer Größe von 41 qm:

1 Wohn-Schlafräum, Diele mit Einbauschränk + Abstellraum, separate Küche mit Einbauküche und angrenzendem Kellerersatzraum, Terrasse ab Wohnen-Schlafen !

\* Garten, Balkon und Terrasse der Wohnungen befinden sich jeweils in Süd-Lage !

\* Markise am Balkon der Erdgeschoßwohnung

\* Alle Fenster sind doppel-verglast mit Kunststoffrahmen und haben Rollläden.

\* Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung über Heizkörper ;

\* Warmwasser erhält man über Durchlauferhitzer und Boiler in den Küchen.

\* Beide Wohnungen haben jeweils vor Balkon bzw. Terrasse abschließbare Sicherheits-Gitter, verschiebbar (Schiebe-Faltsystem)

\* Einbauküche in Souterrain-Wohnung

Weitere Daten und Fakten:

\* Baujahr 1964

\* Erneuerungen im Jahr 1986 :

- Hauseingangstür; Gegensprechanlage; Fassadenanstrich; Kunststoff-Fenster mit Isolier-Doppelverglasung

\* Erneuerung im Jahr 1992: - neuer Brenner für Heizung

## Besichtigungstermine

Schriftliche Anfragen mit einigen Hintergrundinformationen und 2-3 Vorschläge Ihrerseits zu Besichtigungs-Terminen helfen Ihnen und uns kurzfristig zu reagieren und damit zeitsparend vorzugehen.

Klicken Sie hierzu auf "Anbieter kontaktieren" und hinterlassen Sie Ihre Nachricht und Erreichbarkeiten oder richten eine Mail an:

info@immo-wolff.de. Vielen Dank !

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch, persönlich zur Verfügung unter 02461 - 9394 733 oder Mobil: 0178 - 7116079, Patricia Kratz.

## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in Köln Klettenberg. Fußläufig, per Rad oder PKW gelangt man in kurzer Zeit auf die Luxemburger Strasse. Dies ermöglicht kurze Wege zu Grünflächen Nähe Militärring, wie Decksteiner Weiher, Klettenberg Park etc. und gelangt ebenso zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs und zu Bus, Bahnlinie 18 und der BAB A-4 ab Hürth / Klettenberg..... In der Nähe des Hauses befinden sich u.a. auch Tennis-Clubs und ein Altenzentrum der Caritas.

Das Haus befindet sich in ruhiger Wendehammer-Lage und zur einen Seite an Schrebergärten - Eisenbahnschienen dahinter sind wegen Stilllegung schon länger entfernt worden - und zur anderen Seite an Nachbargärten und ist eingezäunt bzw. an einer Seite grenzt der Garten an Garagenrückwände.

Alle Bilder



Erdgeschoß + Souterrain + Garten auf einen Blick



Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht



Blick vom Balkon



hinterer Garten (re), Sondernutzung andere Partei



Sicht auf beide Wohnungen -EG-Hochpart. +  
Souterr.



Wohnzimmer (unrenoviert) mit Balkonzugang



EG-Balkon-links "Sicherheitsgitter", abschließbar



Schlafen 1 - im Erdgeschoß



Schlafen 2 - EG



Schlafen 3



Diele / Flur im EG mit Deckenspots



Bad - EG - Bild 1





Bad - EG - Blick in Dusche



Küche - EG - leer stehend, unrenoviert



Sout.Terrasse-Sicherh.-Gitter, schließ- +schiebbar



Blick in Wohnen-Schlafen, re. Terrasse - Soutterr.



Einbauküche im Souterrain - Wohnung vermietet



Souterrain - separate Küche - Bild 2



Souterrain - Ess-Ecke



Souterrain: Wannen-Bad mit Fenster



Gebäude-Ansicht - Gartenseite



"Allgemein-Garten" seitlich am Hauseingang



Hauseingang



Eck-Garage direkt Nähe Haus-Zugang !



Grundriss Erdgeschoß Whg. 1 - siehe pdf-Anhang !



Grundriss Souterrain Whg.7 + Keller

