Solitär im Herzen von Köln! Denkmalgeschützte Altbauwohnung

Objektdaten

Objekt ID I1365
Objektart Wohnung
Objekttyp Etagenwohnung
Kaufpreis 950.000,00 €
Provision 3,57 % incl. 19 % Mehrwertsteuer
Wohnfläche 106 m^2
Zimmer 4
Baujahr 1903



Objektbeschreibung

In einem um 1900 entstandenen gutbürgerlichen Wohnviertel zwischen Lindenstraße und Jülicher Straße befindet sich die angebotene 4-Zimmerwohnung in einem denkmalgeschützten Haus. Das Haus wurde 1903 erbaut und weist zum Teil original erhaltene Altbauelemente auf, z. B. Portal mit hölzerner Haustüre, schwarz-weißer Fliesenboden im Hauseingang, Jugendstilwandfliesen, Wand- und Deckenstuck, Holztreppe sowie die Wohnungseingangstüren. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss auf einer Wohnfläche von ca. 106 m². Über die typisch schmale Altbaudiele schließen sich die Räume an. Eine großzügige Wohnküche verfügt über einen Balkon, auf dem man den ersten Morgenkaffee und laue Sommerabende in der Stadt genießen kann. Der Wohnraum mit Verbindung zum Esszimmer wirkt durch große Sprossenfenster und einen Erker licht und hell. Der Eck-Kachelofen spendet gemütliche Wärme. Zwei Schlafzimmer, Wannen-Duschbad und ein Gäste-WC komplettieren die Wohnung. Optional würde auch das Esszimmer als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzbar sein.

Objektlage

Die Wohnung befindet sich in einem urban geprägten Abschnitt des Kölner Stadtteils Neustadt-Süd, zwischen Rathenauviertel und dem lebendigen Belgischen Viertel. Die Lage gehört zu den gefragtesten innerstädtischen Quartieren Kölns, da sie sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung bietet. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Boutiquen sind fußläufig erreichbar. Supermärkte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld. Das Belgische Viertel bietet ein trendiges, kulturell geprägtes Angebot mit Galerien, Bars und kleinen Manufakturen. Grünflächen wie der Park um den Aachener Weiher oder der idyllische Rathenauplatz liegen in unmittelbarer Nähe und bieten Erholungsmöglichkeiten im Freien. Weiterhin ist das Viertel geprägt von einer lebendigen Kulturszene mit Theatern, Musikclubs und Veranstaltungsorten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: In der Nähe der Wohnung befinden sich die KVB Straßenbahnhaltestellen Zülpicher Platz und Dasselstr./Bahnhof Süd. Die KVB-Straßenbahnlinien 9 und 13 sowie die Buslinie 146 bieten eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Vom Bahnhof Süd gibt IC sowie RB-Anschlüsse über den Kölner Hauptbahnhof. Per

Fahrrad oder zu Fuß sind Sie ebenfalls in wenigen Minuten im Belgischen Viertel oder in den Einkaufsstraßen der Innenstadt.

Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung ist aufwendig saniert und hochwertig ausgestattet unter Beibehaltung der Altbauelemente. Eine moderne weiße Einbauküche mit allen Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. Designer Wannen-Dusch-Bad mit großformatigen hellen Steinzeugfliesen und weißen Sanitäranlagen. Die gesamte Wohnung verfügt über die aufgearbeiteten original Parkettböden. Weiße Holzfenster mit Sprossen in den Oberlichten. Teilweise 3 m Deckenhöhe mit Stuckelemente und Rosetten. Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist seit 11/2023 vermietet. Die Jahreskaltmiete beträgt EUR 25.800,-- Monatliches Wohngeld EUR 425,- Aufgrund Denkmalschutzes nicht erforderlich.

Ansprechparlsabelle Assenmacher
tner
Email immobilien@assenmacher-koeln.de



























