

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266

50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

Scout-ID: 159614235
Objekt-Nr.: Lu266



Immo-Finanz-Power

Ihr Ansprechpartner:

Immo-Finanz-Power

Herr Christian Hadel

E-Mail: christian.hadel@immo-finanz-power.de

Tel: +49 221 7104666

Mobil: +49 160 97972195

Fax: +49 221 7104667

Web: <http://www.immo-finanz-power.de>

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	8,00 m ²
Etage:	4
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1997
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	73,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1997
Bezugsfrei ab:	1.8.2025
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 396,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt.

Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis fällt für Käufer und Verkäufer an.

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266
50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Erbpacht-Maisonette-Wohnung

Diese wunderschöne 3-Zimmerwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und Sie erreichen Sie über einen Personenaufzug oder über das gepflegte Treppenhaus. Sie betreten Ihr neues Zuhause über einen kleinen Eingangsbereich mit praktischer Garderobe. Von hieraus erreichen Sie das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit offener Küche. Diese verfügt über eine Theke und ist das kommunikative Herz der Maisonette-Wohnung. Über zwei Balkontüren treten Sie nach draußen und blicken über die baumgesäumte Luxemburger Straße.

Auf dieser Ebene befindet sich auch ein modernes Bad mit bodentiefer Dusche und ein praktischer Stauraum unterhalb der Treppe.

Der untere Bereich verfügt über hochwertiges Stäbchenparkett. Die zeitlose und perfekt angepasste Küche kann gerne vom Käufer übernommen werden.

Über die Treppe gelangen Sie auf die zweite Ebene. Hier ist Ihr ruhiger Rückzugsort. Zwei gleichgroße Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner lassen keine Wünsche offen. Der großzügige obere Flurbereich kann vielseitig genutzt werden. Hier ist ebenfalls ausreichend Platz, um weiteren Stauraum zu schaffen, oder sie richten sich hier Ihr Homeoffice ein.

Diese Wohnung bietet Platz für die ganze Familie. Ursprünglich verfügte die Wohnung über vier Zimmer. Dieses vierte Zimmer kann in unkomplizierter Trockenbauweise jederzeit wieder geschaffen werden. Dieses befindet sich dann im unteren Bereich und diente als Arbeitszimmer.

Bitte beachten Sie, dass sich die Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück befindet. Die monatliche Erbpacht beträgt 438,98 Euro monatlich und läuft noch bis 2195. Vorteile dieser Erbpacht-Wohnung sind, dass die Wohnung selbst deutlich günstiger als eine vergleichbare Wohnung ohne Erbpacht ist und damit auch die monatlichen Gesamtkosten einer Finanzierung deutlich günstiger sind.

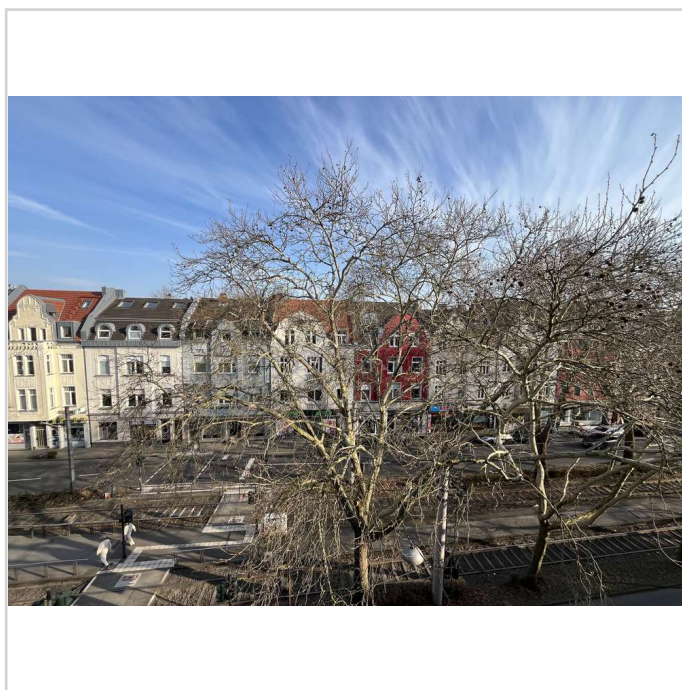
Bei Rückfragen zum Erbbaurecht beraten wir Sie gerne.

geprüfte Baufinanzierung durch unsere Partnerfirma:

Patio Colonia GmbH
Leostr. 77
50823 Köln

www.patio-colonia.de

0221/ 7104666



Ausblick

Lage:

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Köln Sülz/ Klettenberg. Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen. In laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Supermärkte, Cafés, Ärzte und Bäckereien. Ein paar Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Buchhandlungen und zwei Bars finden Sie ebenfalls vor Ort.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf vorbehalten.

gute Baufinanzierung möglich!

Alles aus einer Hand möglich:

geprüfte Baufinanzierung durch unsere Partnerfirma:

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266
50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



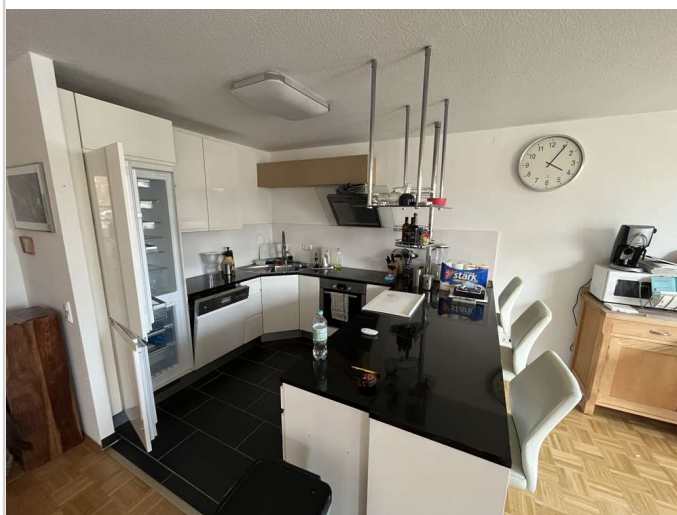
Wohnzimmer



Wohnzimmer und offene Küche



Wohnzimmer



Küche

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266
50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



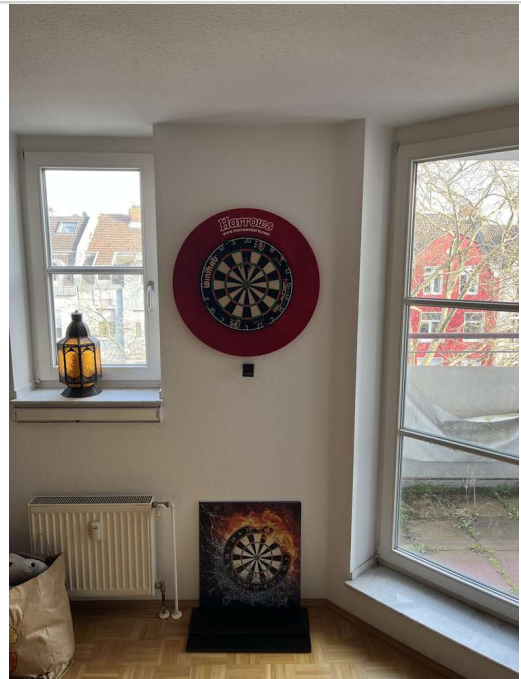
Essbereich



Blick in die Wohnküche



Thekenbereich



Volltreffer

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266
50937 Köln

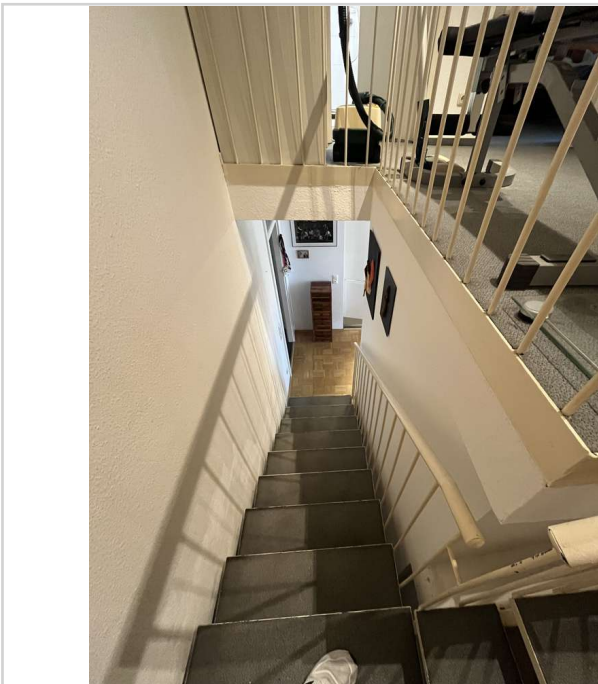
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Wohnzimmer



Innentreppe mit Blick



Treppe nach unten



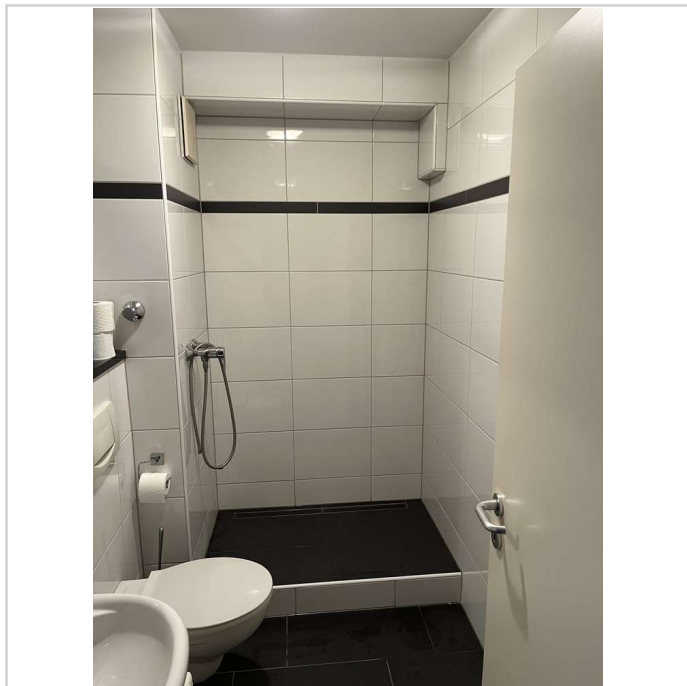
Gäste-WC

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz

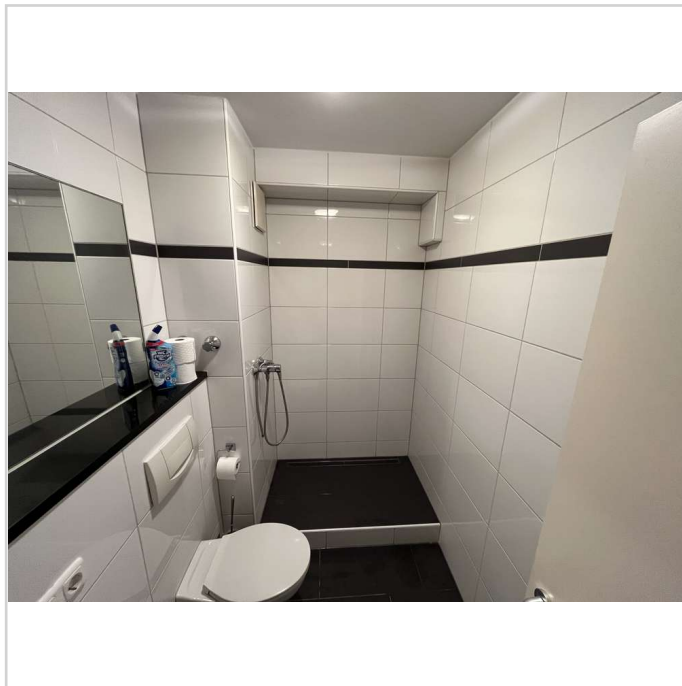


Luxemburger Str. 266
50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



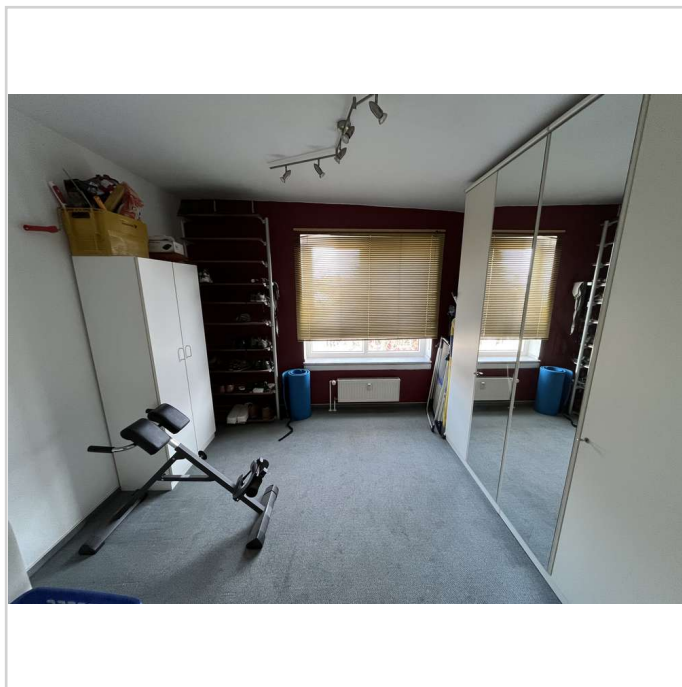
mit fast bodentiefer Dusche



unteres Bad



Dusche



Schlafzimmer

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz

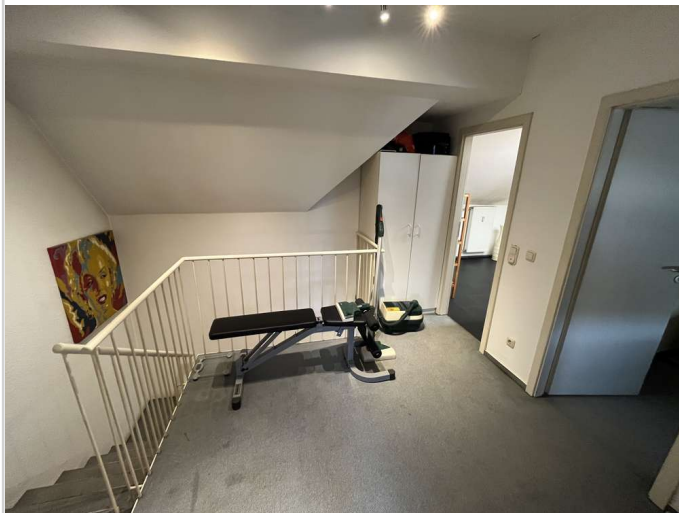


Luxemburger Str. 266
50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



Schlafzimmer 1



Galerie oben



Schlafzimmer 2



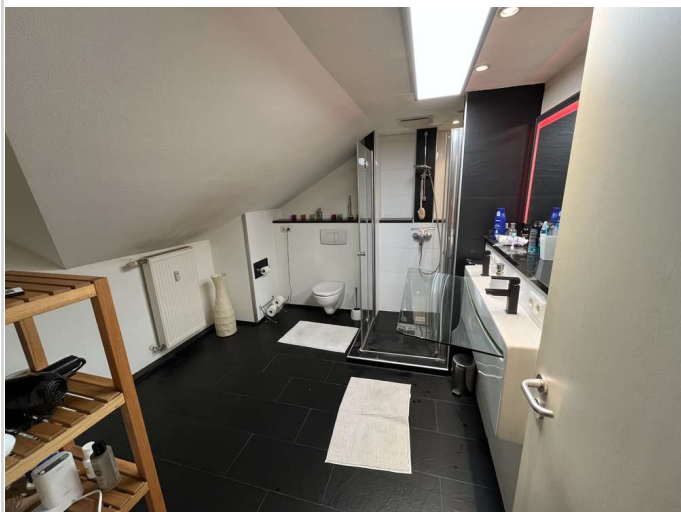
Schlafzimmer 2

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266
50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



oberes Bad



oberes Bad mit Dusche



Bad



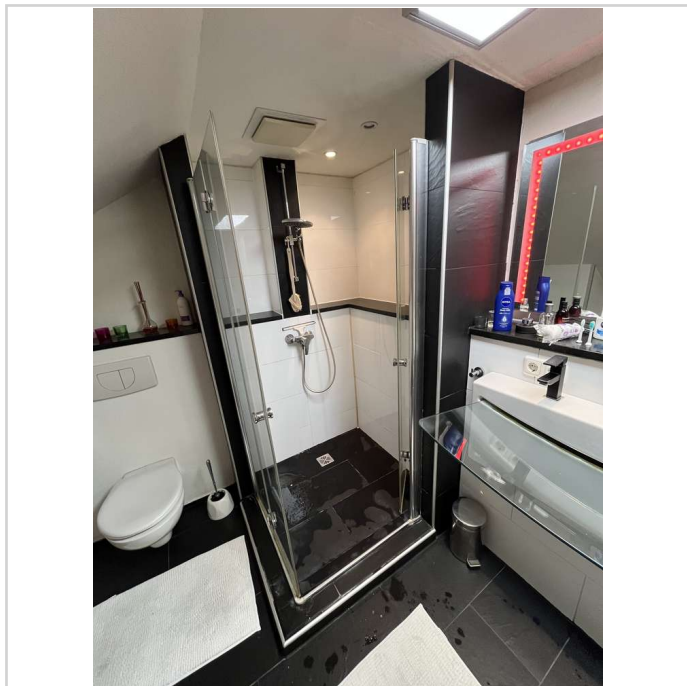
hochwertige Sanitärobjekte

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz

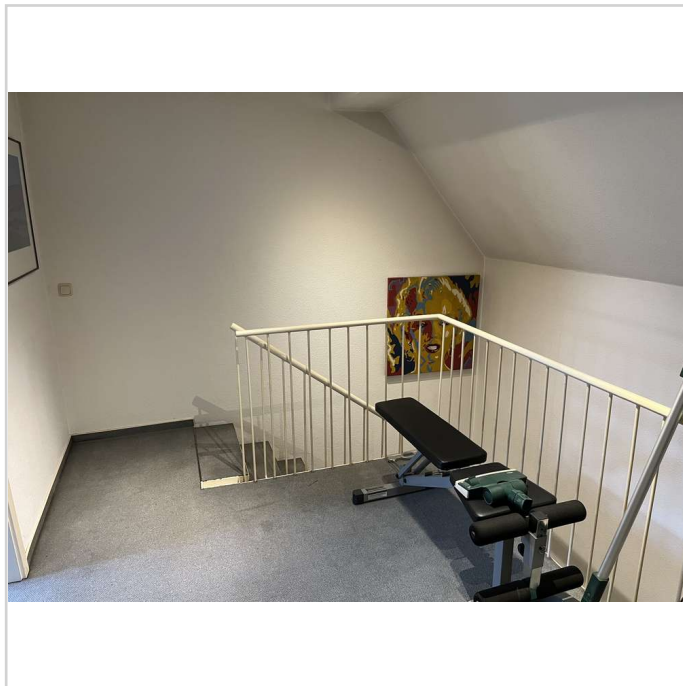


Luxemburger Str. 266
50937 Köln

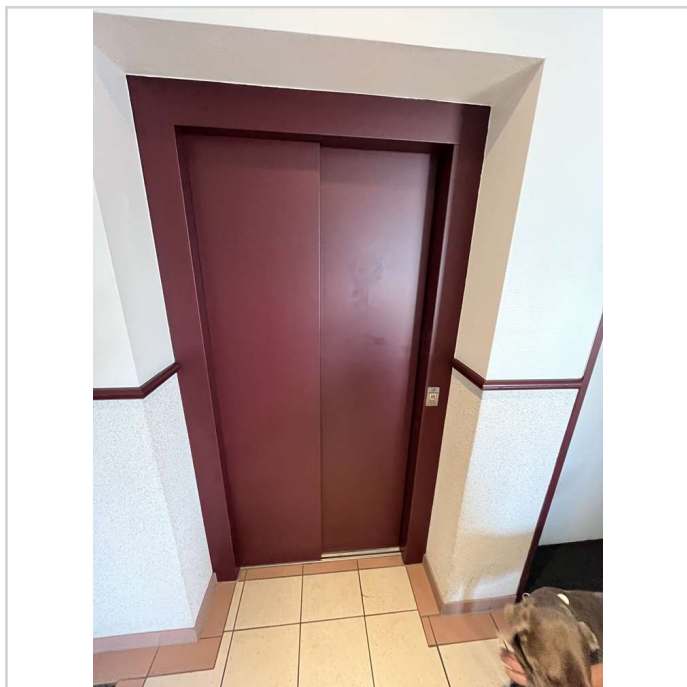
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



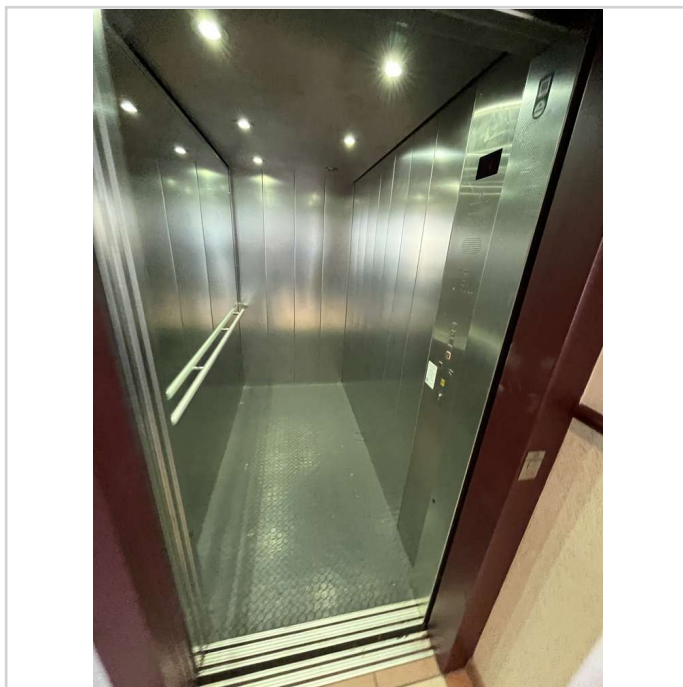
Badezimmer



Galerie oben



Personenaufzug vorhanden



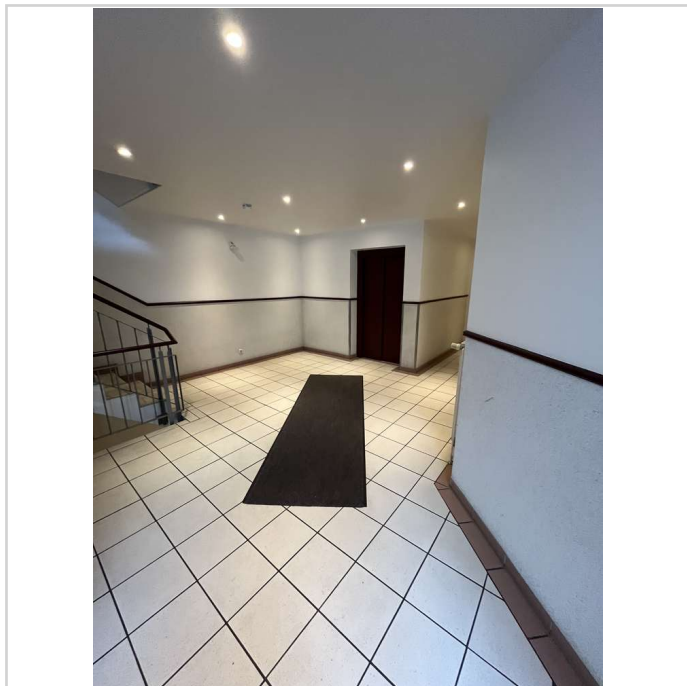
große Innenfläche

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266
50937 Köln

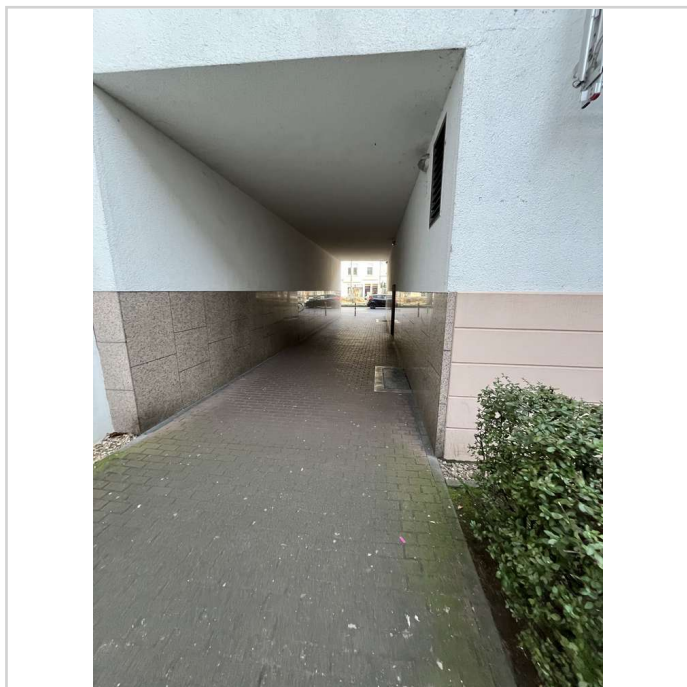
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR



gepflegtes Treppenhaus



Hauseingang



Durchgang

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



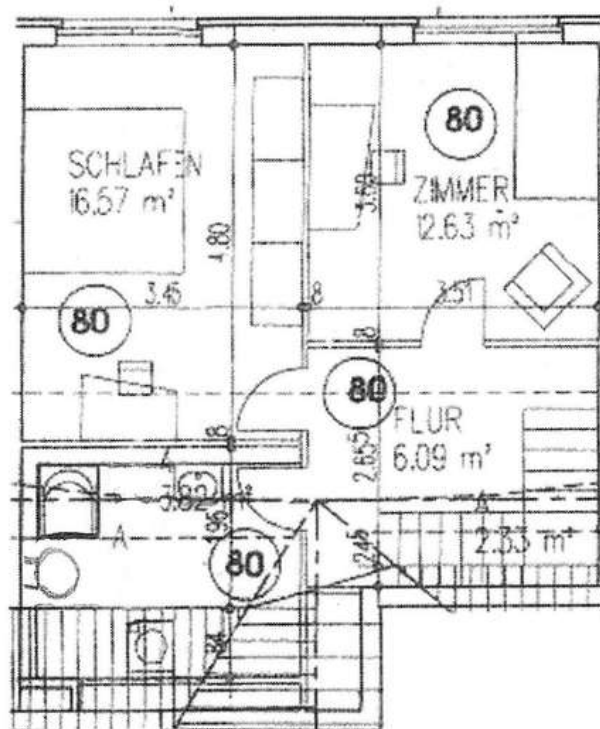
Luxemburger Str. 266
50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

Grundrissanordnung Spitzboden

Wohnung Nr. 80

Aufteilung gemäß Aufteilungsplan
ohne Maßstab



Grundriss oberer Bereich

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266
50937 Köln

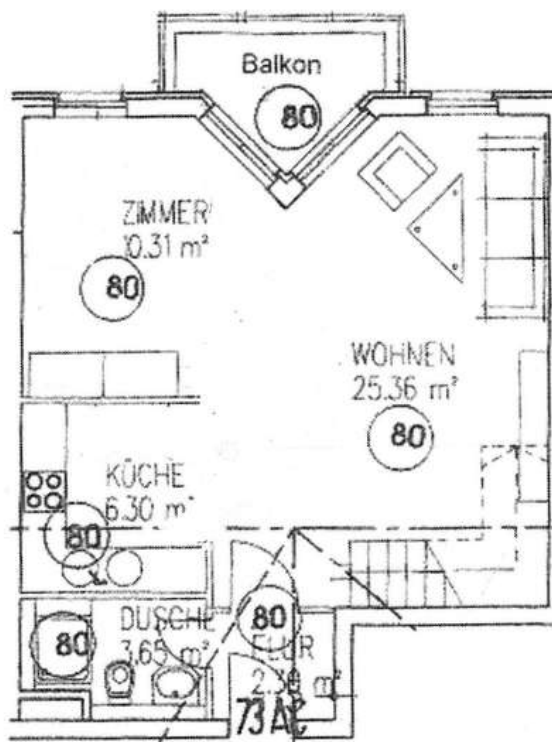
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR

Aktuelle Aufteilung

Grundrissanordnung Dachgeschoss

Wohnung Nr. 80

Aufteilung gemäß Aufteilungsplan mit Ergänzungen gemäß Örtlichkeit
ohne Maßstab



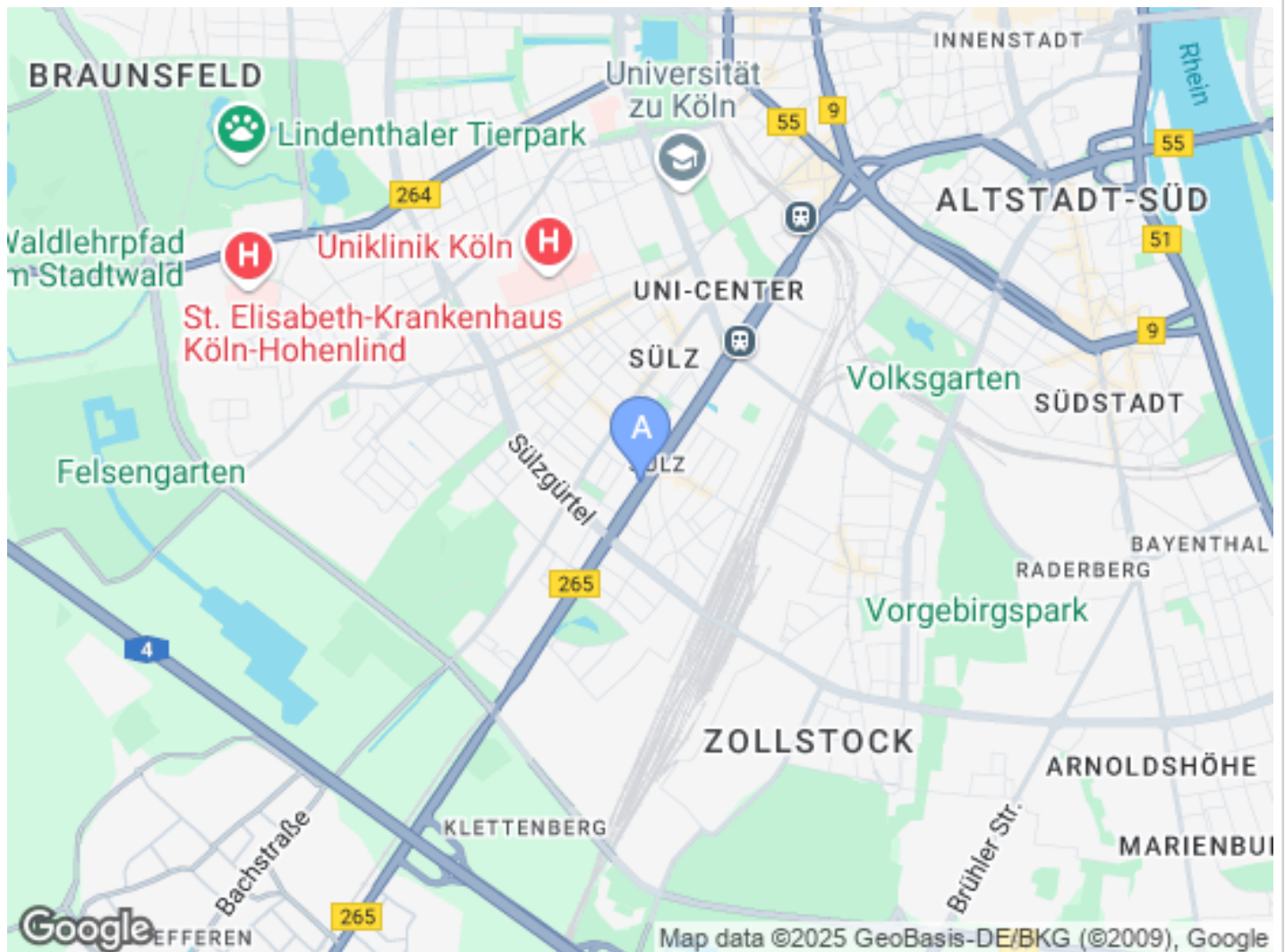
Grundriss unterer Bereich

3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit 2 Bädern, Balkon, Aufzug und eigenem Stellplatz



Luxemburger Str. 266
50937 Köln

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 94,00 m²
Kaufpreis: 485.000,00 EUR





Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [*Immo-Finanz-Power, Venloer Str. 210, 50823 Köln, Telefon 0221/7104666, Fax 0221/ 7104667, Email: info@immo-finanz-power.de*] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.



Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

*An Immo-Finanz-Power, Venloer Str. 210, 50823 Köln, Telefon 0221/7104666, Fax 0221/ 7104667,
Email: info@immo-finanz-power.de]:*

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/ erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.