



CORREA IMMOBILIEN
SERVICE

+++ EIGENTUMSWOHNUNG IM LANDHAUS-STIL IN KÖLN PESCH

+++

Objekt: DH-139 • 50767 Köln
310.000,00 €



Correa Immobilien Service • Offenbachstr. 38, 50767 Köln
Tel.: +49 221-277 16 00 • Fax: +49 221-715 82 87
info@cis-immo.net • www.cis-immo.net
Vertriebsbüro: Longericher Str. 26, 50767 Köln



CORREA IMMOBILIEN

SERVICE

Daten

ImmoNr	DH-139
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Johannesstr.
Hausnummer	26
PLZ	50767
Ort	Köln
Etage	EG
Kaufpreis	310.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	149,25 €
Wohnfläche	ca. 97 m ²
Nutzfläche	ca. 19 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Befeuernng	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Ausstattungsqualität	Gehoben
Kabel Sat TV	Ja
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Gäste WC	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Baujahr	1976



CORREA IMMOBILIEN

SERVICE

Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung im Maisonette-Stil erstreckt sich über zwei Wohnebenen und bietet eine Wohnfläche von ca. 97m². Sie befindet sich in der Nähe des Nüssenberger Buschs in Köln/Pesch.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die offene Küche mit Essbereich. Im Erdgeschoss finden Sie ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer mit Wanne, ein weiteres Badezimmer mit Dusche, einen Abstellraum und den Zugang zum Gewölbekeller.

Das Obergeschoss beherbergt das gemütliche Wohnzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken. Die Wohnung war einst Teil eines landwirtschaftlichen Hofes, der 1976 umgebaut wurde. Die sichtbaren Holzbalken im Obergeschoss und die Backstein-Wohnwände im Erdgeschoss verleihen dem Ambiente einen rustikalen Touch, kombiniert mit modernem Wohnkomfort.

Diese einzigartige Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus traditionellem Flair und zeitgemäßer Ausstattung und eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.

Ausstattung Beschreibung

- hochwertige Einbauküche der Marke Nobilia im Wert von ca. € 20.000,-, Anschaffung 2021
- Echtholzparkettböden im Wohnzimmer/ Treppenaufgang
- aufwendig sanierte Bäder mit jeweils einer Dusche bzw. Wanne
- Gewölbekeller
- Gaszentralheizung inklusive Warmwasseraufbereitung
- Div. Einbauschränke
- Klimatisierte Schlafzimmer

Bitte beachten Sie, dass zum Wohngeld per Monat in Höhe von € 149,25 zusätzliche Heizkosten (Gas), Gebäudeversicherung anfallen.

Lage

Pesch ist ein ruhiger Ort mit teilweise dörflichen Siedlungsstrukturen. In den nahe gelegenen Bauerhöfen kann man noch gutes Fleisch und Gemüse je nach Jahreszeit kaufen. Nicht nur das ländliche Umfeld, sondern ein attraktives Freizeitangebot mit den drei Seen, Pescher Seen im Westen und Escher See im Norden, machen das Wohnen zur Lebensqualität. Direkt in der Nähe am Objekt befindet sich ein Lidl, Aldi bzw. gibt es in Pesch weitere Einkaufsmöglichkeiten wie, EDEKA usw. Weitere Geschäfte, Banken, Bäckereien, Ärzte sind über ganz Pesch verteilt. Ca. 5-10 Minuten vom Objekt befindet sich ein Kindergarten, Grundschule und ein Gymnasium. Des Weiteren befindet sich ca. 5 Min vom Objekt 2 Bushaltestellen (127, 125 u. 122) die die Verbindungen zur S-Bahn bzw. Straßenbahnen (3 und 4) aufrechterhalten. Die unmittelbare Nähe zum Autobahnkreuz Köln-Nord bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung in alle Richtungen, z.B. über die A57, die A1 und den Militärring.

Sonstige Angaben

Bitte kontaktieren Sie uns per Schnellkontakt, wir werden Sie kurzfristig anrufen/kontaktieren. Des Weiteren beachten Sie bitte die Widerrufsbelehrung die Ihnen automatisch bei der Kontaktaufnahme über das ImmoScout24 System zugeschickt wird.

Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers oder deren Erfüllungsgehilfen.

Die vorstehenden Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr und Haftung.

Änderung und Zwischenverkauf behalten wir uns ausdrücklich vor. Der Kaufpreis der Liegenschaft ist freibleibend. Die Nebenkosten richten sich nach Personenzahl und individuellem Verbrauch.

Durch Absendung Ihrer E-Mailanfrage an Immobilien Scout 24 und deren Vertriebspartner gestatten Sie ausdrücklich die Kontaktaufnahme per Telefon, Post und Mail und entbinden uns von dem derzeitigen geltenden Datenschutz- und Wettbewerbsrecht!

Sollten Sie keine Werbung, Angebote und Informationen wünschen, bitten wir Sie uns das mitzuteilen.

Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

Das Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der geschlossene Mietvertrag.



CORREA IMMOBILIEN
SERVICE

Impressionen



Eingangsbereich_Essbereich II



Eingangsbereich_Essbereich



Küche



CORREA IMMOBILIEN

SERVICE



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer im OG I



Wohnzimmer im OG II



Büro im OG



Gewölbekeller



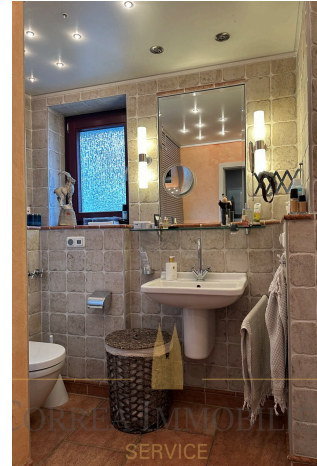
Hauseingang



CORREA IMMOBILIEN SERVICE



Flur EG



Master-Bad EG



Dusche im Masterbad, EG



Bad im Schlafzimmer, EGjgg

F.) Gebäude VI

=====

F 1) m² Lagerfläche

Lager:	10,88 x 5,56	=	60,49 m ²
Lager:	3,40 x 5,56	=	18,90 m ²
Büro:	4,90 x 5,51	=	27,00 m ²
WC:	3,81 x 1,05	=	<u>4,00 m²</u>
			110,39 m ²
			=====

F 2) m² Wohnfläche

Obergeschoss

Wohnen:	7,03x5,56+1,37x3,29-8,4xo,65/2	=	40,87 m ²
Nische Essplatz:	3,41x5,56-3,41xo,65/2	=	17,85 m ²
Schlafen:	5,35x5,56- (5,35+1,75) x 0,65/2	=	27,44 m ²
Diele:	1,92x3,29-1,92xo,65/2	=	5,70 m ²
Bad:	3,29x2,12	=	6,97 m ²
Flur:	1,05x3,3-1,05xo,65/2+1,0x1,25	=	<u>4,38 m²</u>
			103,21 m ²
			=====

213,60

65,28%

G.) Gebäude VII

=====

G 1) m² Wohnfläche

a) Erdgeschoss

Schlafen:	3,70 x 5,60	=	20,72 m ²
Nische:	3,09 x 5,60 - 0,9 x (2,7+0,35)=	=	14,55 m ²
Diele:	1,90 x 2,40	=	4,56 m ²
Flur:	3,10 x 0,90	=	2,79 m ²
Bad:	3,10 x 2,10	=	<u>6,51 m²</u>
			49,13 m ²
			=====

b) Obergeschoss

$$\begin{aligned} \text{Wohnen: } & 5,31 \times 5,60 - (5,31 + 0,7 + 1,9) \times 0,65/2 = 27,17 \text{ m}^2 \\ \text{Schlafen: } & 3,70 \times 5,60 - (3,7 \times 2) \times 0,65/2 = 18,31 \text{ m}^2 \\ \text{Flur: } & 2,75 \times 0,88 - 0,88 \times 0,65/2 = \underline{2,13 \text{ m}^2} \\ & \underline{47,61 \text{ m}^2} \\ & \text{=====} \end{aligned}$$

c) Zusammenfassung

$$\begin{aligned} \text{aus Erdgeschoss} & = 49,13 \text{ m}^2 \\ \text{aus Obergeschoss} & = \underline{47,61 \text{ m}^2} \\ & \underline{96,74 \text{ m}^2} \\ & \text{=====} \end{aligned}$$

G 2) m² Kellerfläche

$$3,32 \times 5,60 - 1,2 \times 1,4 = \underline{16,91 \text{ m}^2}$$

=====

113,65

Köln, den 27. Januar 1984

34,73 %

Der Eigentümer:

Der Planfertiger: **heinz hembach**
dipl. ing. architekt
5060 berg. gladbach 2
birkenhölweg 17
tel. 02202/33853 ak nwa 6929



CORREA IMMOBILIEN SERVICE

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Diana Hösbacher
Correa Immobilien Service (C.I.S)
Longericher Str. 26
50767 Köln / Pesch

Fax: 0176-64793292
Mobil: +49 176-64793256

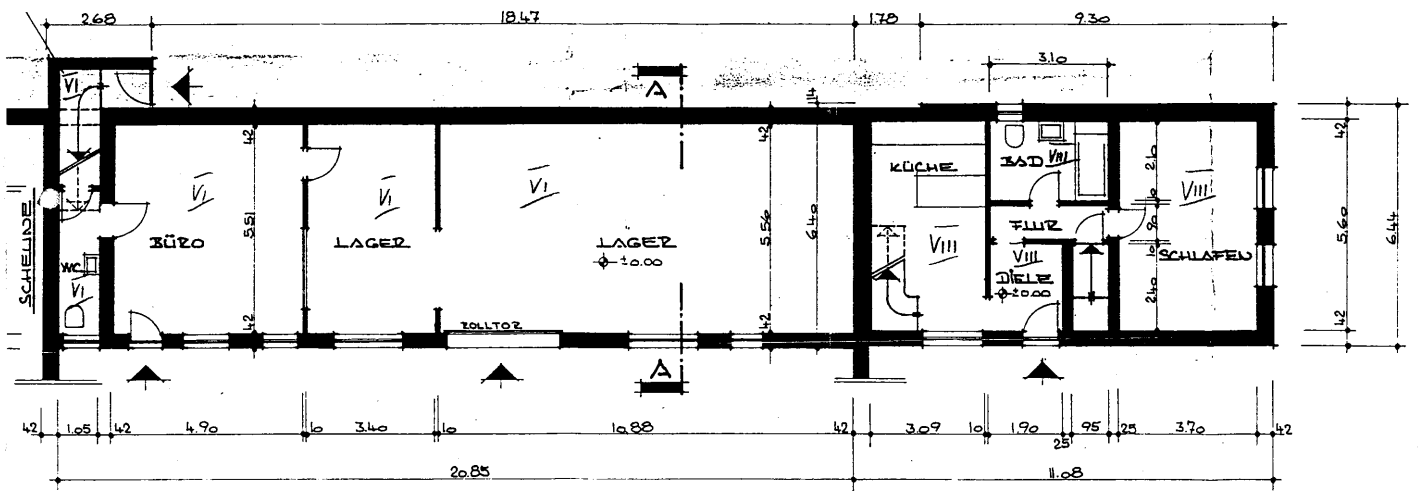
E-Mail: diana.hoesbacher@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

Rechtshinweis

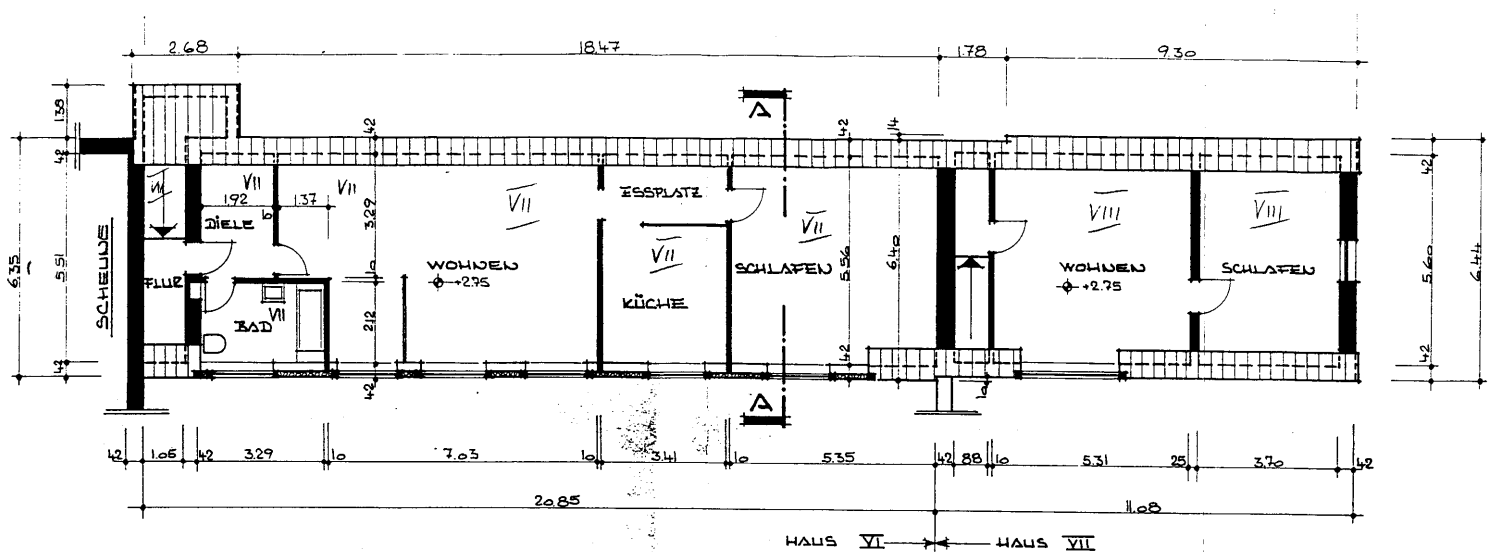
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei
Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist
nicht ausgeschlossen.



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



geändert: *Feuer*
31. Okt. 1985

