



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# **KENSINGTON Exklusiv - Ob Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus hier ist alles möglich**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_424	<b>Datum:</b>	23.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Ort:</b>	50858 Köln / Junkersdorf	<b>Wohnfläche:</b>	217,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	421,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	990.000,00 €	<b>Provision:</b>	4,76% inkl. MwSt
---------------	--------------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-24
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	H
<b>Befeuerung:</b>	Gas	<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS
<b>Endenergiebedarf:</b>	274.40 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Köln GmbH	<b>Name:</b>	Louisa Przygodda
<b>Straße:</b>	Offenbachplatz 3	<b>Ort:</b>	50667 Köln
<b>Telefon:</b>	+49 170 50667 00	<b>E-Mail:</b>	Louisa.przygodda@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das vielseitig nutzbare einseitig angebaute Mehrfamilienhaus mit insgesamt knapp 220qm Wohnfläche und acht Zimmern liegt in einer lebendigen und begehrten Gegend von Köln-Junkersdorf. Es bietet großes Potential für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das um 1950 erbaute Anwesen verfügt über derzeit vier Einheiten, darunter eine Maisonettewohnung, eine leerstehende, an die Maisonettewohnung anbindbare oder auch separat nutzbare Wohnung sowie zwei vermietete Einheiten im ersten Ober- und Dachgeschoss.

Der vordere Teil des Grundstückes bietet Platz zum Abstellen von mindestens drei Fahrzeugen.

Zu den Wohnungen im Einzelnen:

Die Maisonettewohnung wurde im Zuge eines Anbaus im Jahr 2014 erweitert und fügt sich optimal in das Bestandsgebäude ein. Über den seitlichen Eingang gelangen Sie in den vorderen Bereich der von einem Architekten gestalteten Wohnung mit einer hochwertigen Einbauküche und dem Gäste-WC. Das Wohnzimmer ist als Staffageschoss ausgebildet und so von den anderen Räumlichkeiten abgesetzt. Mit bodentiefen und deckenhohen Schiebeelementen haben Sie einen freien Blick auf die ca. 20qm große Terrasse mit angeschlossenem Wasserbecken sowie in den kaum einsehbaren Garten.

Seitlich angebaut ist ein Geräteschuppen, mit zweiseitigem Zugang, so dass auch Gartenabfälle leicht entsorgt werden können. Über die raffiniert eingepasste Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, mit Schlaf-, Ankleide- und Badezimmer. Eine größere Nische lädt zur freien Gestaltung ein. Das Badezimmer wird durch ein Fenster natürlich belüftet, ist mit einer freistehenden Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet. Vom Schlafzimmer mit den großen Fensterfronten blicken Sie direkt in den Garten.

Die Maisonettewohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und ihre hochwertige Ausstattung.

Die derzeit separate Wohnung im Erdgeschoss verfügt über zwei Zimmer mit einer Einbauküche und einem Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC. Die Einheit kann problemlos an die Maisonettewohnung angeschlossen werden oder einzeln vermietet werden.

Die vermieteten 2- und 1- Zimmer Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sind über eine verzinkte Außentreppe zugänglich. Die Wohnung im Dachgeschoss wird zum 01.12.2024 frei, sodass lediglich die Wohnung im 1. OG vermietet ist. Die Wohnungen sind mit Küchenzeilen ausgestattet. Das Badezimmer im 1. Obergeschoss ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, das Badezimmer im Dachgeschoss mit einer Dusche. Die Dachgeschosswohnung hat einen Balkon. In der über eine Flurtreppe erreichbaren Dachgeschosswohnung wurden die Holzbalken vom Dach freigelegt, so dass diese Wohnung über eine außergewöhnliche Deckenhöhe verfügt.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre gepflegt und renoviert, darunter eine Sanierung des Dachs im Jahr 1988 sowie weitere Renovierungen und Anbauten in den Jahren 2002, 2006, 2014 und 2016.

Die Beheizung erfolgt durch moderne Gas-Thermen, während die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer sichergestellt ist.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 421qm.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine attraktive Gelegenheit für Investoren, Paare oder Familien, die eine hochinteressante Kapitalanlage suchen und/oder ihren Wunsch nach flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten in

unterschiedlichen Lebensphasen realisieren möchten.

## Lage:

---

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Köln-Junkersdorf, einem sehr begehrten Stadtteil mit einer sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und nahen Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der zentralen Lage, guten Anbindung an die Kölner Innenstadt und den Autobahnen A1 und A4, bietet es eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Innenstadt und Flughafen erreichen Sie in jeweils 20-25 Autominuten.

Das Einkaufszentrum "Rheincenter" in Köln Weiden ist zwei Stationen mit der Straßenbahnlinie 1entfernt. Zu den Fachmarktzentren in Marsdorf und Frechen sind es wenige Autominuten. Stadion und Stadtwald sowie das Zentrum von Junkersdorf mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einigen schönen und bekannten Gastronomiebetrieben sind über einen kleinen Spaziergang fußläufig erreichbar. Die Lage ist an Zentralität kaum zu übertreffen!

## Ausstattung:

---

- Grundstück: ca. 421qm
- Derzeit vier Wohneinheiten mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten
- Zwei vermietete Wohnungen (1. Obergeschoss: 2 Zimmer - ca. 35,37qm; Dachgeschoss: 1 Zimmer - ca. 37,37qm), die Wohnung im Dachgeschoss wird zum 01.12.2024 frei
- Freie (Einlieger-)Wohnung (Erdgeschoss: 2 Zimmer - ca. 35,14qm)
  - Freie Maisonettewohnung (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: 2 1/2 Zimmer - ca. 109,91qm)
- Maisonettewohnung: im Erdgeschoss Granitfliesen, im Obergeschoss Schlafzimmer mit Holzparkett, Designerbad mit freistehender Badewanne und Dusche gefliest; hochwertige Einbauküche, Terrasse mit Holzdielen, Wasserbecken, Garten, Geräteschuppen
- (Einlieger-)Wohnung (Erdgeschoss): Holzparkett, Einbauküche, Dusch- und Wannenbad
- Vermietete Wohnung (1. Obergeschoss): Wohnzimmer mit Laminat, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Küche gefliest
- Vermietete Wohnung (Dachgeschoss): Wohnzimmer mit Laminat, Badezimmer (Dusche) und Küche gefliest, Balkon
- Keller: Kellerräume für die leerstehenden und die zwei vermieteten Einheiten
- Drei Stellplätze vor dem Haus

### Sanierungen:

- 1988: Sanierung des Daches
- 2001/2002: Wasser-/Abwasser-, Gas- und Elektroleitungen erneuert, mit Ausnahme des Dachgeschosses
- 2001/2002: Bäder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erneuert
- 2002: Gastherme und Durchlauferhitzer im Dachgeschoss erneuert
- 2006/2007: Anbau Erdgeschoss
- 2014: Anbau Obergeschoss (Holzständerbauweise)
- 2023: Gasthermen im Erd- und 1. Obergeschoss erneuert

## Sonstiges:

---

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 4,76% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern ebenfalls eine Provision vereinbart haben.

## Bilder

---

Esszimmer



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche



Flur



Flur



Schlafzimmer



Ankleidezimmer



Badezimmer



Garten



Terrasse



Zimmer



Küche



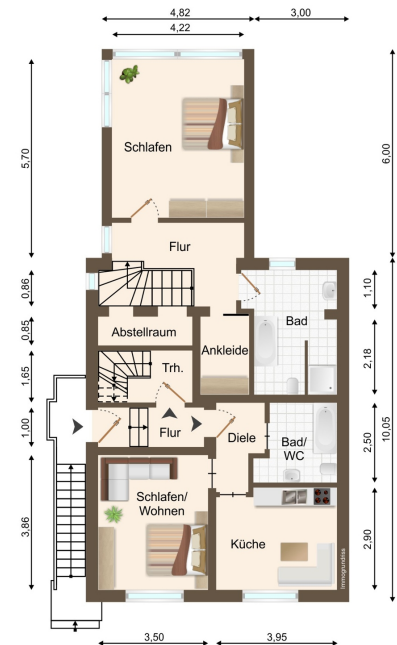
Zweites Badezimmer



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

