



Objekt: IK-2707

## **Helle Maisonettewohnung mit attraktiver Dachterrasse**

Maisonette, Köln / Weiden

## Im Fokus

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Maisonette
<b>Wohnfläche</b>	ca. 93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3
<b>Schlafzimmer</b>	2
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Baujahr</b>	1975
<b>Zustand</b>	Modernisiert
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	118 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	18.09.2028
<b>Baujahr Heizung</b>	2025
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Elektro
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Kaufpreis</b>	499.000,00 €
<b>Käufer - Maklercourtage</b>	3,57% (inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises
<b>Hausgeld</b>	248,51 €
<b>Hausgeld (inkl. Instandhaltungsrücklage)</b>	381,00 €

## Impressionen



Hauseingang



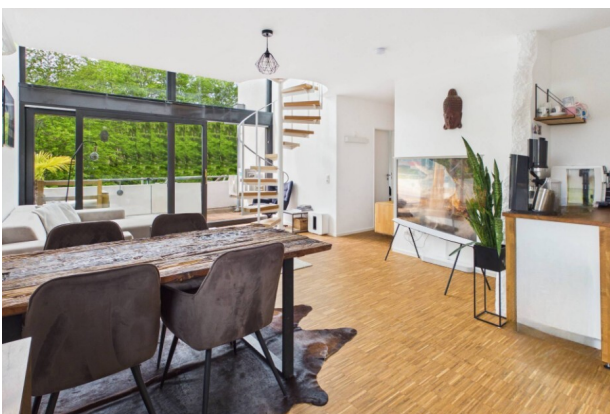
Außenbereich



Außenbereich



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich



Eingangsbereich



WC



Bad



Atelier/Schlafbereich



Atelier/Schlafbereich



Schlafzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse



Dachterrasse

## Grundrisse



Grundrisse

## Virtueller Rundgang

Die virtuelle Besichtigung steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung: <https://tour.giraffe360.com/f92e407348104108add6e4f5f44c9f88/?nocookie>

## Beschreibung

In grüner Idylle von Köln-Weiden gelegen, wird Sie die lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit attraktiver Dachterrasse begeistern. Durch seine ruhige Sackgassenlage in Alt-Weiden eignet sich die Wohnung ideal für Singles und Paare mit bis zu einem Kind, welche die Kombination aus der Nähe zur Natur und allen Vorzügen einer urbanen Infrastruktur zu schätzen wissen.

Über den Eingangsbereich betreten Sie den lichtdurchfluteten Wohn- & Essbereich mit seinen imposanten 5 m-hohen Fenstern. Auf dem beliebten Süd-Balkon genießen Sie bis in die Abendstunden hinein viele gemütliche Sonnenstunden mit Blick ins Grüne. Der offene Küchenbereich, ein Schlafzimmer, das Bad und das separate WC komplettieren das ebenerdige Raumangebot.

Das zweite Wohnhighlight bildet das klimatisierte Dachgeschoss, welches ebenfalls mit seiner Helligkeit und Offenheit ein modernes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus haben Sie Zugang zur ca. 29 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse (zu 50% in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt), welche ganz-tägig viele Momente in der Sonne und eine beruhigende Aussicht in die Natur garantiert.

Erst in 2025 wurden innerhalb der Wohnung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die moderne Luftwärmepumpe sowie der im Rahmen einer energetischen Sanierung bereits beschlossenen Dachmodernisierung (inkl. Wärmedämmung) erreicht das Gebäude mittelfristig ein energetisches KfW-Niveau, welches die Energiekosten nachhaltig senkt und die Attraktivität der Wohnung weiter steigert.

Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich ca. 249 €. Hinzu kommt die monatliche Instandhaltungsrücklage von ca. 132 €. Mit Blick auf die im Laufe der Jahre am Gebäude bereits vollzogenen Modernisierungen und die zudem bereits angesammelte Instandhaltungsrücklage darf sich der neue Eigentümer auf ein risikoarmes und nachhaltiges Investment freuen. Abgerundet wird das Angebot durch den zur Wohnung gehörigen praktischen Kellerraum.

## Lage

Köln-Weiden begeistert mit seiner städtebaulichen Vielfalt und urbanen Infrastruktur, was Weiden besonders bei jungen Paaren und Familien zu einem außerordentlich beliebten Wohnort macht. Ob auf dem traditionellen Alt-Weidener Wochenmarkt oder im fußläufigen Rhein-Center, einem der größten Einkaufscenter Deutschlands: Ein vielfältiges Einkaufserlebnis ist garantiert.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nahegelegene Autobahnkreuz Köln-West ermöglicht einen schnellen Anschluss an die A1, A4 und A57. Mit der Straßenbahnlinie 1 und dem S-Bahnhof Köln-Lövenich erreichen Sie den Hauptbahnhof in weniger als 10 Minuten.

## Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KAESLER

Kölner Straße 79

50259 Pulheim

Telefon: +49 2238 4788388

E-Mail: [kontakt@immobilien-kaesler.de](mailto:kontakt@immobilien-kaesler.de)

Web: [www.immobilien-kaesler.de](http://www.immobilien-kaesler.de)

### 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.