

Exposé:
Altbau-Flair zur Kapitalanlage



Ein solides Mehrfamilienhaus mit netten Mietern.
Vier Wohnungen auf 240 m² Wohnfläche in schöner
Lage von Alt-Bocklemünd.

Smmotionelles

by **Brigitte Graf-Farin**

Eingebettet zwischen luxuriös restaurierten Gutshöfen befindet sich dieses solide Mehrfamilienhaus in schöner Lage von Alt-Bocklemünd im Kölner Westen. Mit vier Wohneinheiten auf insgesamt rund 240 m² Wohnfläche und zuverlässigen Mietern, ist dieses Mehrfamilienhaus eine gute Kapitalanlage für Investoren, die sich eine überschaubare und sichere Anlagemöglichkeit wünschen.

Das Haus stammt aus dem Jahre 1911 und bietet mit hohen Decken und einigen weiteren antiken Details viel Altbauflair. Die oberen Etagen verfügen über großzügige Balkone, die Bewohner der Erdgeschosswohnung nutzen neben der sonnigen Terrasse vor dem großen Wohnraum auch einen waldähnlichen Garten, der an das Grundstück angrenzt.

Zwischen 1996 und 2003 wurde das Gebäude modernisiert. Neue Ver- und Entsorgungsleitungen, Elektrik, isolierverglaste Kunststofffenster sowie eine Gas-Zentralheizung bieten zeitgemäßen Wohnkomfort. In den Wohnungen wurden größtenteils Fliesen bzw. Laminatböden verlegt. Die Bäder sind angenehm hell und häufig mit einem Fenster versehen.



Die größte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Das Haupthaus wurde 1969 um einen unterkellerten Anbau erweitert, so dass die Erdgeschosswohnung über rund 97 m² Wohnfläche verfügt. Neben zwei schönen Zimmern mit hohen Decken, einem Gäste-WC und einem großzügigen Bad mit Wanne und separater Dusche verfügt diese Wohnung auch über einen großen offenen Wohn-/Essbereich mit Blick in den angrenzenden Garten. Die gemütliche Küche ist teilweise zum Wohn-/Essbereich hin geöffnet und ermöglicht trotz ihrer Abgeschlossenheit eine rege Kommunikation.

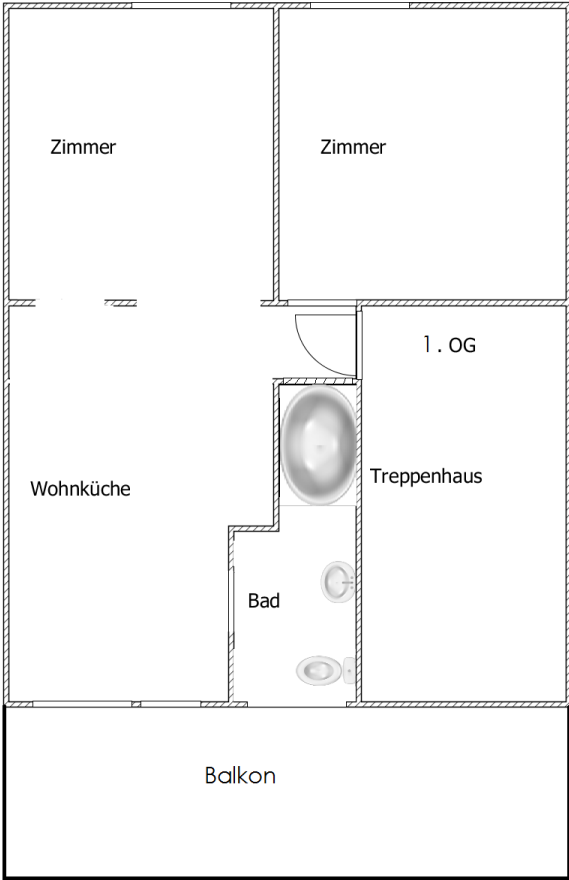
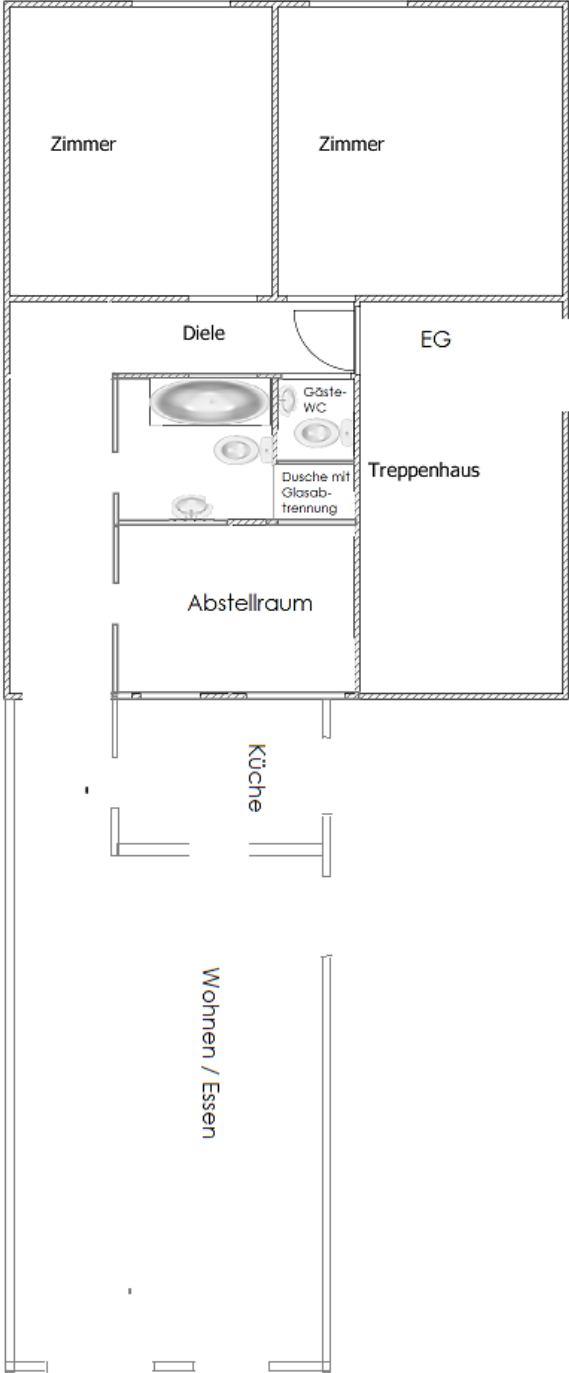
Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 56 m² Wohnfläche zwei etwa gleich große Zimmer mit hohen Decken, eine schöne offene Wohnküche sowie ein helles Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Dabei wurde das typisch schmale Altbau-Bad geschickt mit einer runden Badewanne in einer Nische ausgestattet, die den Platz optimal nutzt. Über die Wohnküche gelangt man auf den großen überdachten Balkon mit herrlicher Aussicht ins Grüne. Ähnlich geschnitten ist auch die Wohnung im 2. Obergeschoss. Die leichten Schrägen des Giebels sorgen für ein gemütliches Ambiente in den Schlafzimmern, von der großen Wohnküche aus gelangt man ebenfalls auf den sonnigen Balkon mit toller Aussicht.

Im Spitzdach befindet sich ein gemütliches Appartement mit Duschbad und einer offenen Küchenzeile. Durch die Schrägen reduziert sich hier die anrechenbare Wohnfläche auf gut 31 m².

Alle Wohnungen sind solide vermietet. Die Jahreskaltmiete liegt insgesamt bei € 22.620 im Jahr.

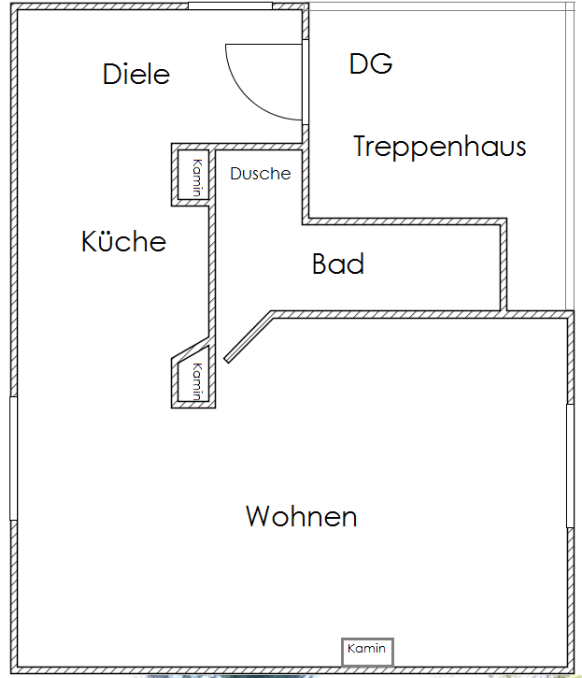
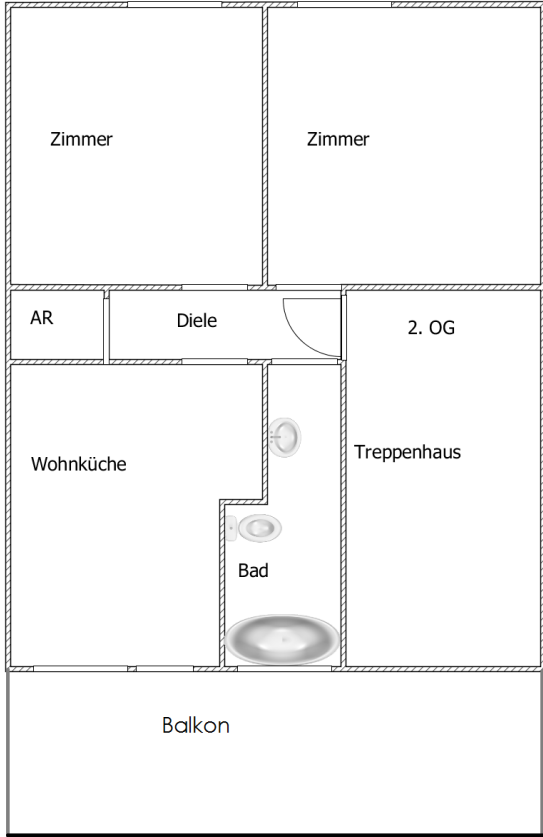
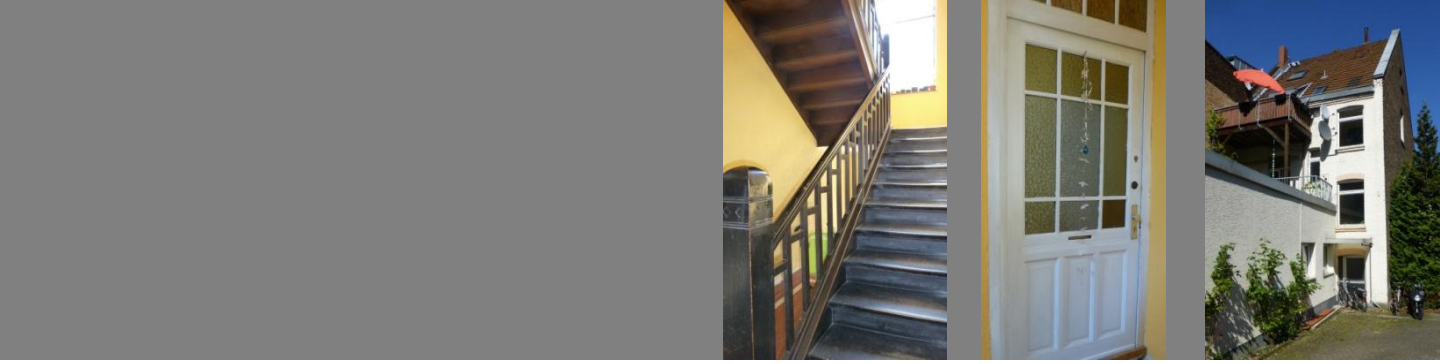


Die Grundrisse



Die Grundrisse sind nicht maßstäblich und dienen lediglich Ihrer Orientierung!







Rund 200 m² Idylle als Sondernutzungsrecht im oberen Gartenbereich
zusätzlich zur Grundstücksfläche.





Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Alt-Bocklemünd
Lage:	50829 Köln-Bocklemünd
Baujahr:	1911, Modernisierung 1996 – 2003
Größe:	240 m ² Wohnfläche, zzgl. Kellerräume und Waschküche Wohnung EG ca. 97 m ² Wohnung 1. OG ca. 56 m ² Wohnung 2. OG ca. 56 m ² Wohnung DG ca. 31 m ²
Grundstück:	ca. 387 m ² , zusätzlich Nutzungsrecht eines idyllischen Gartens im hinteren Bereich des Grundstücks von rund 200 m ²
Sonne:	EG-Wohnung mit Terrasse und Garten, die OG-Wohnungen verfügen über einen Balkon
Bäder:	überwiegend helle Tageslichtbäder mit Badewanne, im EG mit separater Dusche und Gäste-WC
Parken:	1 Garage
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (neuer Brenner in 2008)
Modernisierung:	1996 bis 2003 Modernisierung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Elektrik, Fenster, Dachisolierung sowie Erneuerung der Bäder
Mieteinnahmen:	Alle Wohnungen sind vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen derzeit bei 22.620 Euro Kaltmiete. Eine Steigerung ist möglich.
Preisvorstellung:	€ 395.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer Besichtigung ein. Bitte sehen Sie aus Rücksichtnahme auf die Mieter von Besichtigungen ab, die nicht vorher vereinbart wurden. Vielen Dank.

Sie erreichen uns per Email oder telefonisch. Wir freuen uns auf Sie!

Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Immobilienmaklerin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 6288 2553
immotionelles@t-online.de

Immotionelles
by Brigitte Graf-Farin

Alt-Bocklemünd...

... ist ein Stadtteil mit viel Charme und Tradition, die dörflichen Strukturen konnten durch die schön sanierten umliegenden Gutshöfe erhalten werden.

Durch die gute Erreichbarkeit der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Linien 3 und 4) sowie die hervorragende Anbindung an die Autobahn A1 ist Bocklemünd ein beliebter Wohnort für jede Altersklasse.

Einkaufsmöglichkeiten und einen Wochenmarkt findet man in der Nähe, ebenso eine Gemeinschaftsschule und Kindergärten.

Bekannt ist Bocklemünd vor allem durch den WDR. Die Vorabendserien „Verbotene Liebe“ und „Lindenstraße“ werden hier produziert. Als weiterer großer Arbeitgeber ist das Biotechnologiezentrum „BioCampus Cologne“ hervorzuheben.

Die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in der Umgebung sind fast unbegrenzt. Ob Reiten, Radfahren, ausgedehnte Spaziergänge oder Wassersport am nahegelegenen Fühlinger See, der Kölner Nord/Westen bietet eine Vielzahl an Aktivitäten. Auch zum Ausgehen muss man nicht erst in die Stadt, man fährt einfach in „die Kantine“. Dort kann man im Sommer gemütlich im großen Biergarten klönen und Tanzwütige toben sich in- oder outdoor auf der Tanzfläche aus.

Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an. Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Hinweise

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 bleibt vorbehalten.

Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Beflügelung Ihrer Fantasie und sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Immotionelles

Brigitte Graf-Farin

Hedwigstr. 2b

50999 Köln

Tel. 0221-93672990

Mobil 0176-62882553

immotionelles@t-online.de

Impressum

2014 by Brigitte Graf-Farin. Köln

Fotos: Brigitte Graf-Farin, Leslie Farin, Fotolia.de

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer.

Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler

bitten wir zu entschuldigen. Dieses Exposé ist nicht

rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.