



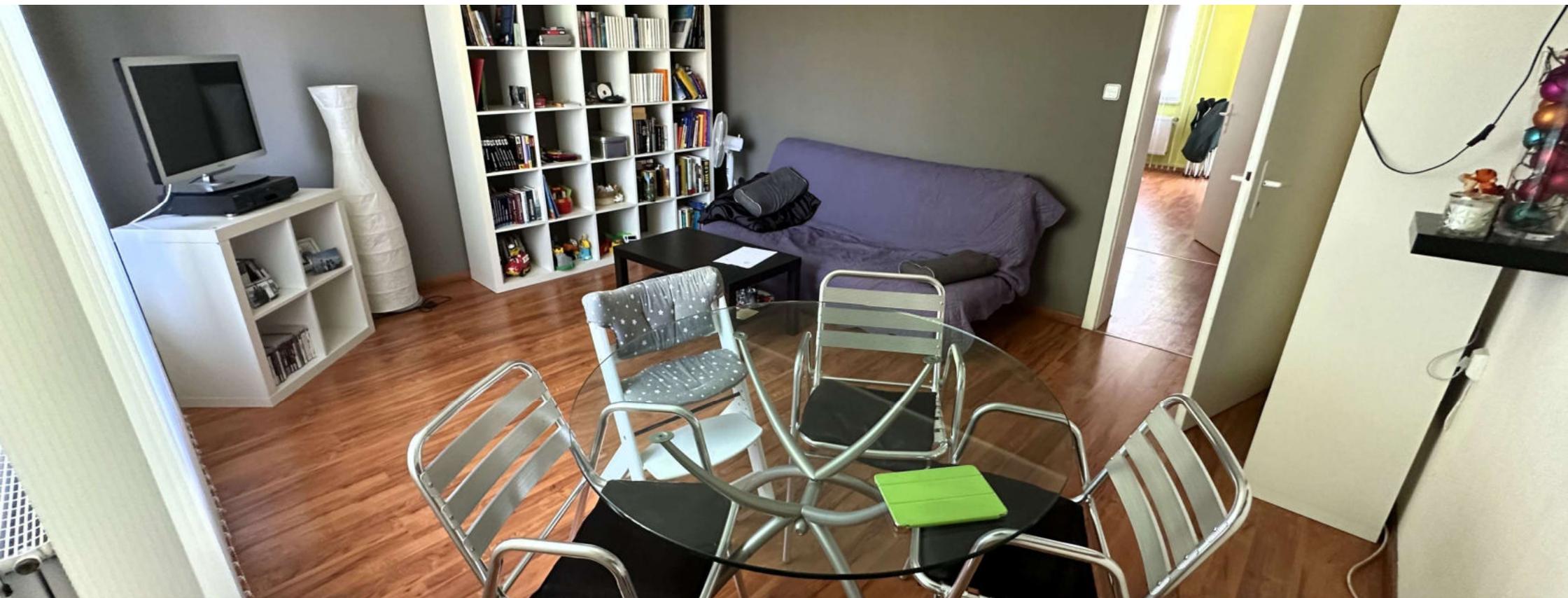
Verkaufs- Exposé

EIGENTUMSWOHNUNG

GRÜNSTR. 58, 51063 KÖLN

Inhaltsverzeichnis

1. Die Wohnung - Impressionen
2. Facts
3. Die Lage/Die Eigentümergemeinschaft
4. Modernisierungen der WEG
5. Der Grundriss und der Energieausweis
6. Der Maklerhinweis



Modernisierte Wohnung – auf Wunsch möbliert

Saniertes Duschbad. Neue Bodenbeläge. Ansprechend renoviert. Ruhige 4. Etage. Balkon.

Wohnen und Essen





Saniertes Duschbad mit Fenster

Inklusive Waschmaschine und Trockner.

Modernes Duschbad



Schlafrum 1



Schlafrum 2 oder Arbeiten



Einbauküche mit Balkon-Zugang



Flur





3Zimmer-Sonnenbalkon- Wohnung in zentraler Lage von Köln-Mülheim

259.000 € Kaufpreis
Grünstraße 58, 51063 Köln
ca. 65 m² Wohnfläche
3 Zimmer, Küche, Duschbad, Balkon
4. OG

Provision für Käufer

Die Käufermaklerprovision beträgt 3,00 % inklusive Mehrwertsteuer vom Gesamtkaufpreis. Rechtswirksam fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass mit dem Verkäufer ein Maklervertrag in gleicher Höhe besteht.

2

Facts zur Wohnung

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	4
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Baujahr:	1964
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	107,20 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1964
Bezugsfrei ab:	sofort

Raumaufteilung

Diese voll möblierte Wohnung befindet sich auf der 4. Etage und ist in einem sehr gepflegten, modernisierten Zustand: Sanieretes modernes Duschbad mit Waschmaschine und Trockner sowie Fensterbelüftung. Zeitgemäßes Laminat in allen Räumen. Einbauküche sowie Möbel. Alle Möbelgegenstände können bei Bedarf für einen Abschlag übernommen werden.

Die Aufteilung ist wie folgt:

- 3 Zimmer, Gesamtwohnfläche 65 qm
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kinder- oder Arbeitszimmer
- Einbauküche mit Zugang zum Balkon
- Flur
- Balkon
- Kellerraum



Die Gemeinschaft 4 Häuser je 10 Wohneinheiten

Grünstr. 52, 54, 56, 58

DIPLOM-BETRIEBSWIRT J. HANSCH IMMOBILIEN, KÖLN COPYRIGHT 2025

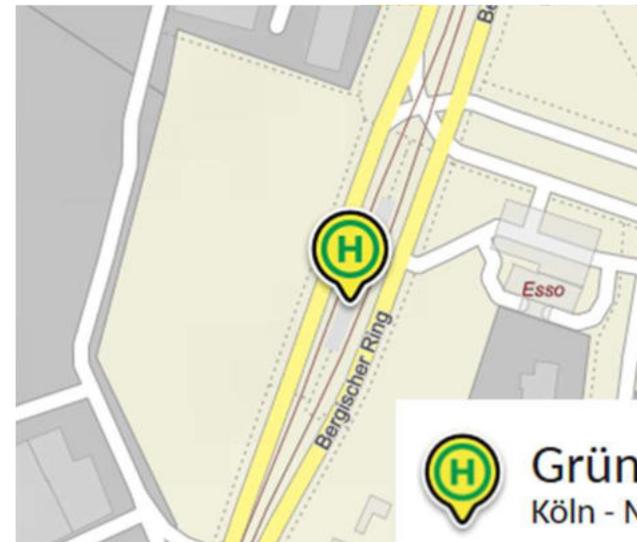


Die geografische Lage

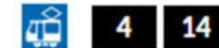
Lage:

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Der Kölner Stadtteil Mülheim gehört zu den citynahen Wohnquartieren mit deutlichem Entwicklungspotenzial. Zentrale Anbindung. Die Grünfläche Mülheimer Stadtgarten sowie die Rheinnähe zeichnen dieses Viertel aus.

Die Bahnhaltestelle Linie 4 ist fußläufig in knapp 3 Minuten zu erreichen. Von dort aus sind Sie schnell in Deutz sowie in der Innenstadt. Fußläufig befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Ärzte. Im direkten Umfeld sind Spielplätze, Kindergärten sowie Schulen. Die Verkehrsanbindung mit dem PKW ist über das Autobahnkreuz Ost zur A3 und A 4 sehr gut.



 Grünstr.
Köln - Mülheim



Die Eigentümergeinschaft

Die Eigentümergeinschaft besteht aus 40 gleich großen Wohneinheiten zwischen 60 und 65 qm. Das Verhältnis untereinander ist sehr gut. Beheizt werden die Wohnungen mit Gas-Zentralheizungen ohne WW-Versorgung. Es gibt 2 Heizzentralen (Haus 52/54 und Haus 56/58).

Ein Hausmeisterdienst pflegt das Objekt und kümmert sich um den Winterdienst. Die Gartenanlage wird regelmäßig gepflegt.

Es besteht eine TV-Kabel-Versorgung über den Anbieter Netcologne. Der Mehrnutzervertrag wurde im Zuge der TKG-Novelle auf Einzelverträge umgestellt.

Mülltonnen sowie Fahrradabstellplätze befinden sich im Gartenbereich.

Die Gemeinschaft wird seit 2018 von der Hansch Immobilien GmbH Hausverwaltung, Geschäftsführer: Christian Hansch verwaltet.

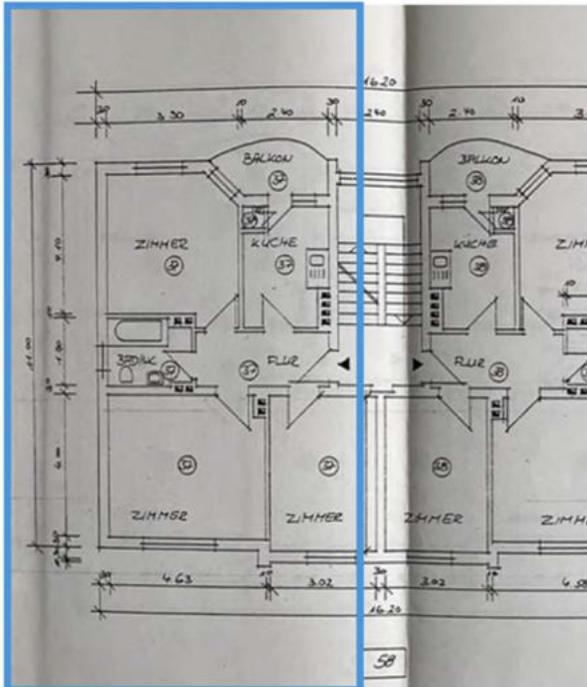
Bisherige Modernisierungen

- Neue Balkone vor 2018
- Neue Fensteranlagen ca. 50 % aller WE in Step 1
- Fräsen der Falleitungen in allen Häusern in 2023
- Erneuerung des Mülltonnenplatzes in 2023
- Neue Einfriedung Ausführung Metallzaun in 2023 und 2024
- Fahrradabstellplätze im Garten in 2023

4

Der Grundriss

GRUNDRISS



Haus 58

39. 65/2542stel Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude Grünstraße 58, 4. Obergeschoß links, 1 Keller im Untergeschoß
- Aufteilungsplan Nr. 39 -

HINWEIS: Grundriss-Darstellung ist vom 3. OG. Deswegen WE Nr. 37. Die Vermaßung 3. Obergeschoß und 4. Obergeschoß sind aber identisch.

5

Der Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² NW-2020-003445848

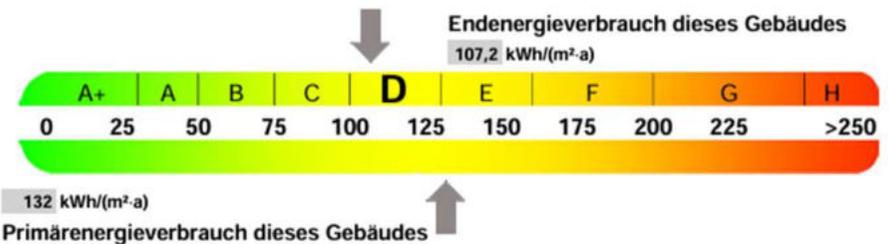
Gültig bis: 29.11.2030

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Grünstraße 58, 51063 Köln	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1964	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2004	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A _N)	763 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

107,2 kWh/(m²·a)

Maklerhinweis



Ihr Ansprechpartner:
Diplom-Betriebswirt Jürgen Hansch
02 21 58 98 30 31
info@hanschimmobilien.de

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektinformationen übernehmen wir keine Gewähr. Sie basieren ausschließlich auf Eigentümerangaben. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Provision für Käufer: 3,00 % inkl. gesetzl. MwSt. von derzeit 19 %

Die Käufermaklerprovision beträgt 3,00 % inklusive Mehrwertsteuer vom Gesamtkaufpreis. Rechtswirksam fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass mit dem Verkäufer ein Maklervertrag in gleicher Höhe besteht.

6