



OBJEKT 44

## Dreifamilienwohnhaus in "PORZity" Mit neuer Ölbrennwertanlage!!!

51143 KÖLN

## Eckdaten

Baujahr:	1932
Zimmer:	12
Wohnfläche:	ca. 275,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 334 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Sofort
Etagenanzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2022
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	0
Stellplatzanzahl:	0
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	9
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden

## Kaufpreis

580.000,00 €

## Käuferprovision

5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.

## Ansprechpartner

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Rolandsecker Weg 30 | 53619 Rheinbreitbach  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 032121221710  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
kins@immobilien-kins.de

## Objektbeschreibung

Kleines Dreifamilienhaus inmitten von Porz.

Das Gebäude wurde 1932 in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert. Die einzelnen Etagen weisen unterschiedliche Sanierungsstände auf.

Im EG erfolgt die Versorgung von Heizung und Warmwasser über die **2023 neu eingebaute Ölbrennwertanlage**. Im OG wird nur die Heizung zentral gespeist, Warmwasser über Durchlauferhitzer. Im DG wird mit Nachtspeicheröfen geheizt, Warmwasser ebenfalls über Durchlauferhitzer. In den unteren Wohnungen wurden die Bäder zwischenzeitlich erneuert, im DG sind diese wohl noch aus den 1970er Jahren.

Die Fenster sind überwiegend aus 1988 mit Isolierverglasung. Der Anbau im EG und die Küchenfenster im OG sind neueren Baujahres.

Die Haustür wurde 2017 erneuert, verfügt über eine Mehrfachverriegelung und einen Obentürschließer.

Die Sanierung des Hauptdaches (inklusive Dämmung der obersten Geschossdecke) erfolgte 2013, die Sanierung der Dachterrasse im OG 2015.

Insgesamt ist das Gebäude für sein Baujahr in einem sehr guten Zustand. Sanierungsstau besteht lediglich in der DG Wohnung, sowie bei der Elektroinstallation.

## Lage

TOP Lage in PORZity, 2min. zur Innenstadt, 5min. zum Rhein.

Hervorragende Anbindung an den ÖPNV, das Autobahnnetz (A59/ A3/ A4) und den Flughafen Köln/ Bonn.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Apotheken und Krankenhaus in unmittelbarer Nähe.



Hauseingangstür neu



Straßenansicht



Haus mit Garten Kopie



Gartenaustritt EG-Wohnung



Garten



Treppenhaus



neue Ölbrennwertanlage



Bad EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Fenster neu (Anbau)



Dachterasse OG



Küche OG



Bad OG



Dusche OG



Schlafen OG