



D&L IMMOBILIEN GMBH

Auf dem Hügel 21, 50933 Köln

Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit großzügigem Balkon und hochwertiger Sanierung



Kaufpreis

649.000 €



Wohnfläche

92,40 m²



Objektart

Eigentumswohnung



Schlafzimmer

2



Badezimmer

1



Balkon/Terrasse

Ja, ca. 14 m²



Etage

2



Stellplatz

**Ja,
Tiefgaragenste
llplatz**



Energieeffizienzklasse

C



Objektzustand

**Erstbezug nach
Sanierung**

OBJEKTBESCHREIBUNG

Von Menschen für Menschen

Diese beispielhafte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss verbindet ruhiges Wohnen mit einem hellen, offenen Raumgefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Balkon und schafft eine natürliche Verbindung zwischen Innenraum und grünem Umfeld.

Die Wohnung wurde 2024 hochwertig modernisiert. Helle Oberflächen, Fischgrätboden, schwarze Akzente und eine klare Linienführung erzeugen ein zeitloses, wohnliches Gesamtbild.

Diese beispielhafte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss verbindet ruhiges Wohnen mit einem hellen, offenen Raumgefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Balkon und schafft eine natürliche Verbindung zwischen Innenraum und grünem Umfeld.

Die Wohnung wurde 2024 hochwertig modernisiert. Helle Oberflächen, Fischgrätboden, schwarze Akzente und eine klare Linienführung erzeugen ein zeitloses, wohnliches Gesamtbild.

ALLE DATEN

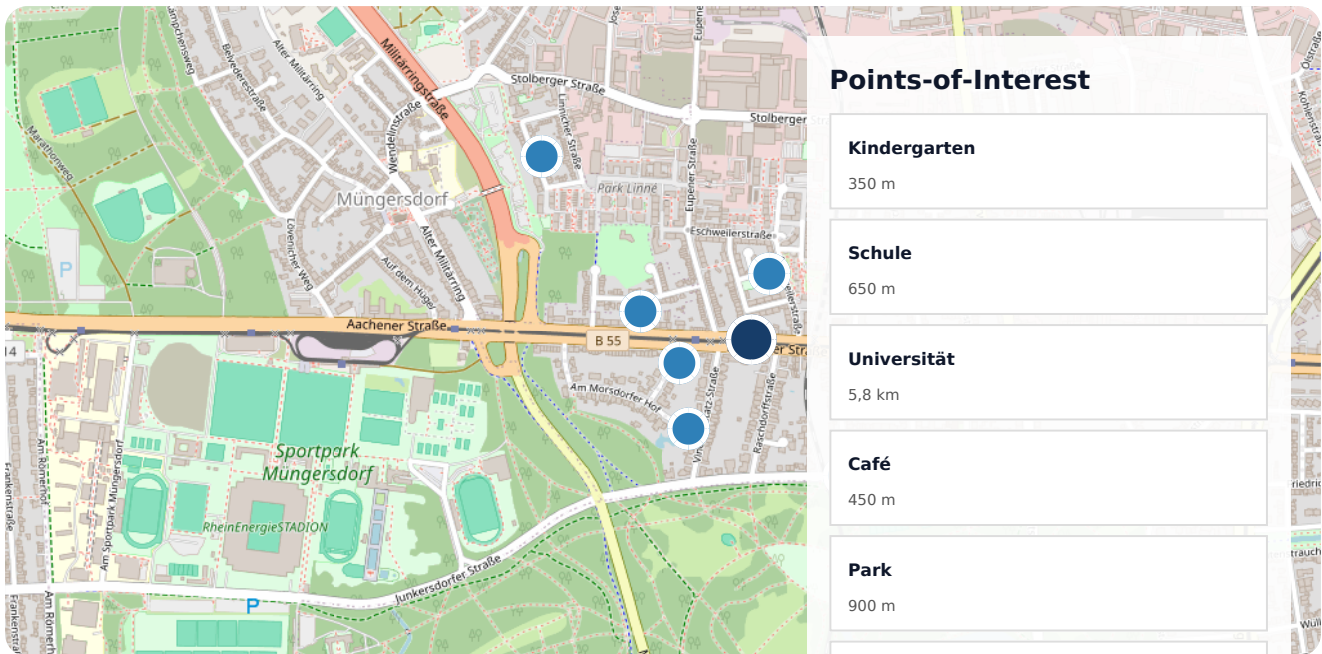
Alle Eckdaten

Adresse:	Auf dem Hügel 21, 50933 Köln	Kaufpreis:	649.000 €
Maklerprovision:	3,57 % inkl. MwSt.	Objektart:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1968	Denkmalschutz:	Nein
Wohnfläche:	92,40 m²	Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1	Balkon/Terrasse:	Ja, ca. 14 m²
Etage:	2	Etagenanzahl:	3
Aufzug:	Nein	Stellplatz:	Ja, Tiefgaragenstellplatz
Kellerabteil:	1 Kellerabteil, ca. 6 m²	Energieeffizienzklasse:	C
Wesentlicher Energieträger:	Gas	Heizungsart:	Zentralheizung
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung	Letzte Modernisierung:	2024
Ausstattungsqualität:	Gehoben	Einbauküche:	Ja
Vermietungsstand:	Leerstehend	Kaltmiete:	2.222 €

Warmmiete:	545.454 €	Hausgeld:	385 €
Davon umlagefähig:	245 €	Davon nicht umlagefähig:	95 €
Davon Instandhaltungsrücklage:	45 €		

LAGE

Objektlage



Points-of-Interest

Kindergarten

350 m

Schule

650 m

Universität

5,8 km

Café

450 m

Park

900 m

Auf dem Hügel 21 liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Köln. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die ruhige Lage und die Nähe zu Grünflächen machen die Adresse besonders attraktiv.

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	3 Min.	Fahrzeit nächste Autobahn:	8 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof:	9 Min.	Entfernung zu öffentl. Verkehrsmitteln:	0,25 km
Entfernung nächste Autobahn:	2,8 km	Entfernung nächster Hauptbahnhof:	3,1 km
Entfernung nächster Flughafen:	18,4 km		

AUSSTATTUNG

Sanierung & Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Offener Wohn- und Essbereich mit heller Fensterfront
- Großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- Moderner Fischgrätboden in warmer Holzoptik
- Stilvolles Bad mit bodentiefer Dusche und schwarzen Armaturen
- Neue Elektrik und moderne Lichtplanung
- Einbauküche in klarer, zeitloser Formsprache
- Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz vorhanden

GALERIE

Galerie













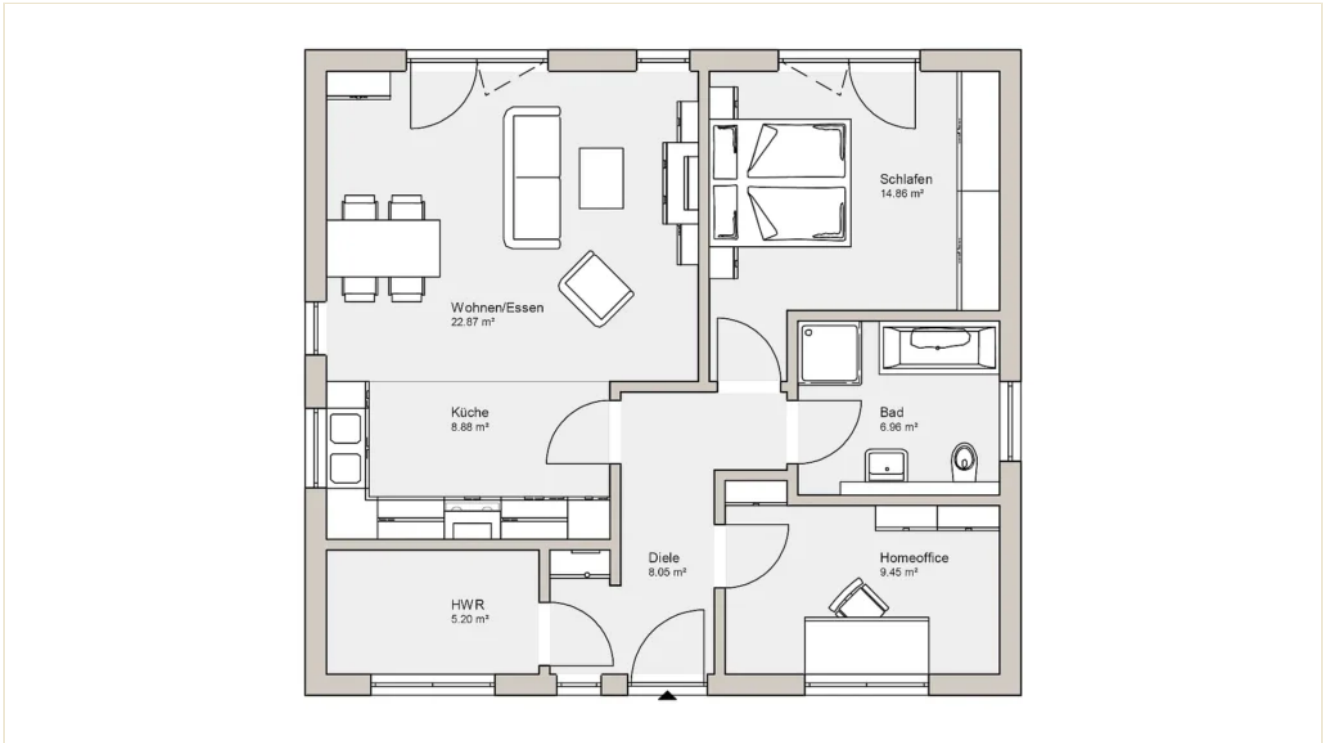






GRUNDRISSE

Planung



ENERGIEDATEN

Energiedaten



Energieeffizienzklasse:

C

Heizungsart:

Zentralheizung

Befeuerungsart:

Gas

UNSER SERVICE

Persönlich begleitet bis zum Abschluss

Wir begleiten Käuferinnen und Käufer persönlich durch den gesamten Prozess: von der ersten Besichtigung über Finanzierungsfragen bis zur notariellen Abwicklung.

Kontakt

D&L Immobilien GmbH

Von Menschen für Menschen

E-Mail: info@dundl-immobilien.de

Telefon: +49 221 999 999