



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-66952

Wohntraum mit Grünblick – 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen!

Eckdaten

Kaufpreis	340.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.596,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	131,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1974
Bad	Wanne
Bodenart	Teppich, Fliesen
Befeuern	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.11.2028
Energiekennwert	147,8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	15.11.2018
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der Wohnpark befindet sich in zentraler Lage im beliebten und familienfreundlichen Stadtteil Köln-Weiden und bietet eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre in einer gewachsenen Nachbarschaft. In unmittelbarer Umgebung gibt es Kindergärten, Schulen und Spielplätze, die optimale Bedingungen für Familien mit Kindern schaffen. Wer Erholung sucht, findet im nahegelegenen Stadtwald ideale Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die Autobahnen A1 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Die Haltestelle „Weiden Zentrum“ liegt nur fünf Gehminuten entfernt und von dort aus erreichen Sie mit Bus oder Bahn die Kölner Innenstadt in nur etwa 20 Minuten.

Für den täglichen Bedarf und entspanntes Shopping liegt das Rhein-Center, eines der größten Einkaufszentren der Region, nur ca. 600 Meter entfernt. Hier erwartet Sie eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés. Darüber hinaus ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet und in der Umgebung finden Sie Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken, die fußläufig erreichbar sind und eine schnelle, zuverlässige Gesundheitsversorgung sicherstellen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Wohntraum mit Grünblick – 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen!

Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung im 3. Obergeschoss bietet höchsten Wohnkomfort. Ein Aufzug sorgt für bequemen und barrierefreien Zugang und erleichtert den Alltag. Die weitläufige Diele verbindet alle Räume.

Das große Wohnzimmer bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und führt direkt auf einen der beiden Balkone mit wunderschönem Blick ins Grüne. Auch die praktisch geschnittene Küche ermöglicht den Zugang zum zweiten Balkon und ist perfekt für ein entspanntes Frühstück im Freien.

Mit einem großzügigen Hauptschlafzimmer und zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen, bietet diese Wohnung viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC mit Dusche sorgen für zusätzlichen Komfort. Zudem bietet ein praktischer Abstellraum, der auch als Ankleidezimmer genutzt werden kann, wertvollen Stauraum.

Die gesamte Wohnung ist mit Teppichboden ausgelegt, darunter befindet sich jedoch ein gefliester Boden. Küche und Bäder sind ebenfalls gefliest.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 1.500 € pro Monat. Inklusive Nebenkosten beträgt die monatliche Gesamtmiete 1.710 €.

Optional können bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze für je 15.000 € erworben werden.

Diese familienfreundliche Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, großzügiger Wohnfläche, zwei Balkonen und einem Aufzug. Dank des barrierefreien Zugangs zur Wohnung ist sie auch bestens für ältere Menschen geeignet. In Kombination mit der zentralen Lage bietet der Wohnpark eine perfekte Balance aus ruhigem Wohnen, optimaler Infrastruktur und hervorragender Anbindung und ist ideal für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- 4 Zimmer Wohnung
- Teppichboden und Fliesen
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Abstellraum
- 2 Balkone
- Gegensprechanlage
- Aufzug
- Kellerraum
- 2 Tiefgaragenstellplätze (optional)

Zwei Tiefgaragenplätze á EUR 15.000,- können optional dazu erworben werden.

Das Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2025 EUR 610,00 dieses teilt sich wie folgt auf:

Rücklage Haus EUR 267,35

Umlagefähigen Kosten EUR 215,27

Nicht umlagefähigen Kosten EUR 127,41

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehme ich keine Gewähr.

Werte gemäß EnEV 2014:

Baujahr des Hauses: 1974

Hauptenergieträger: Fernwärme

Energiekennwert: 147,8 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: E

Energieausweistyp: Verbrauch

Energieausweis gültig bis 14.11.2028

Sie haben auf Anhieb nicht das Richtige gefunden oder suchen Sie etwas ganz Bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

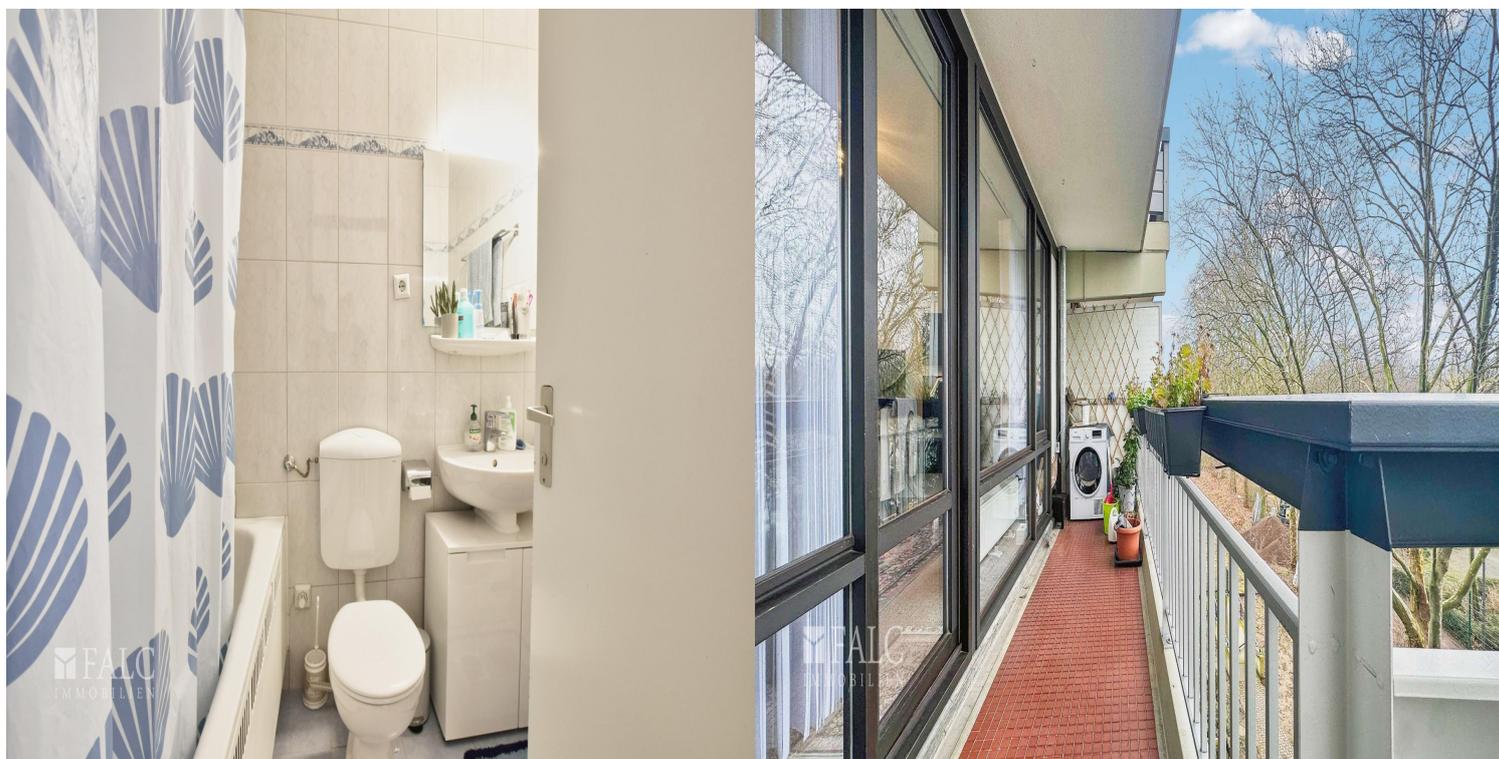
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

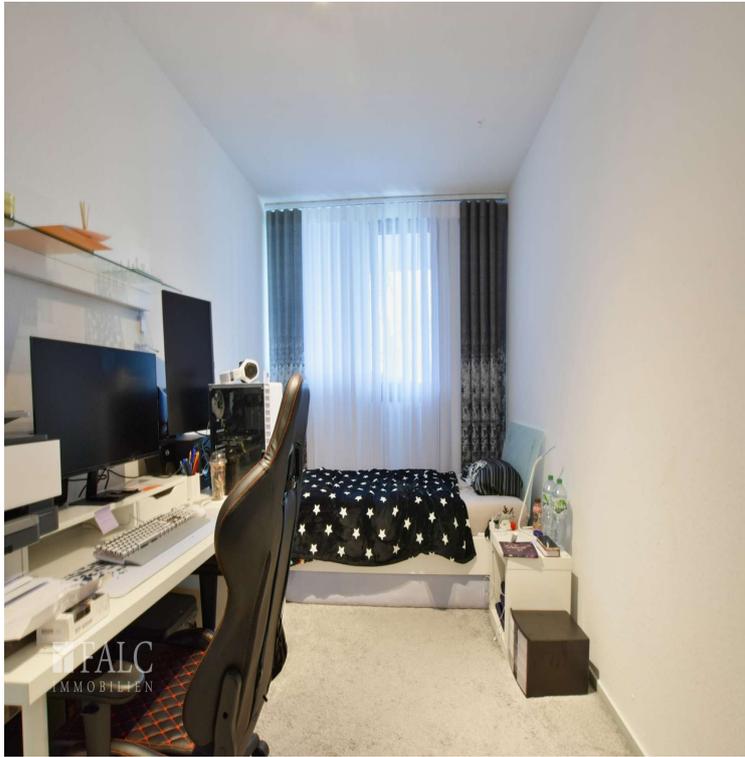
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

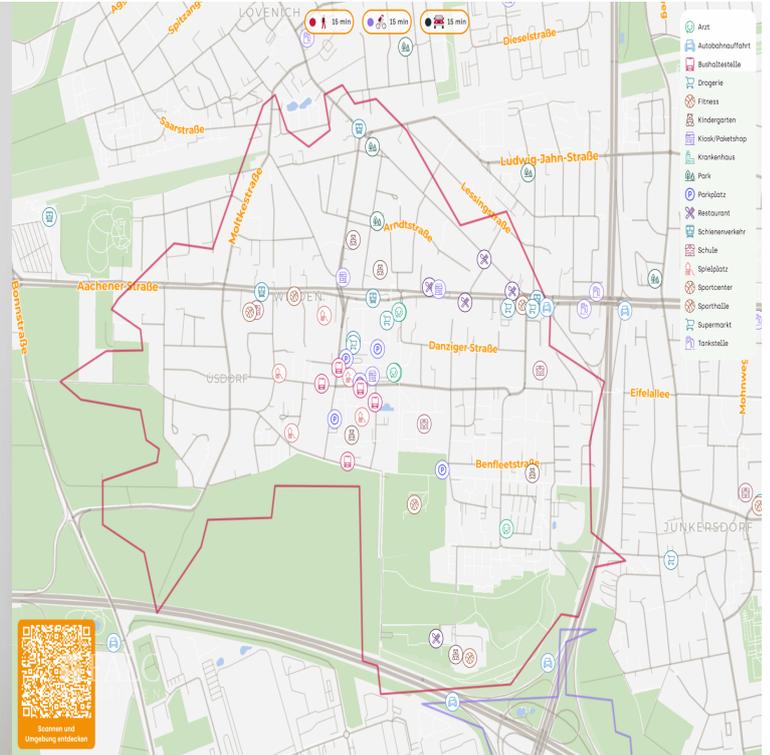
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

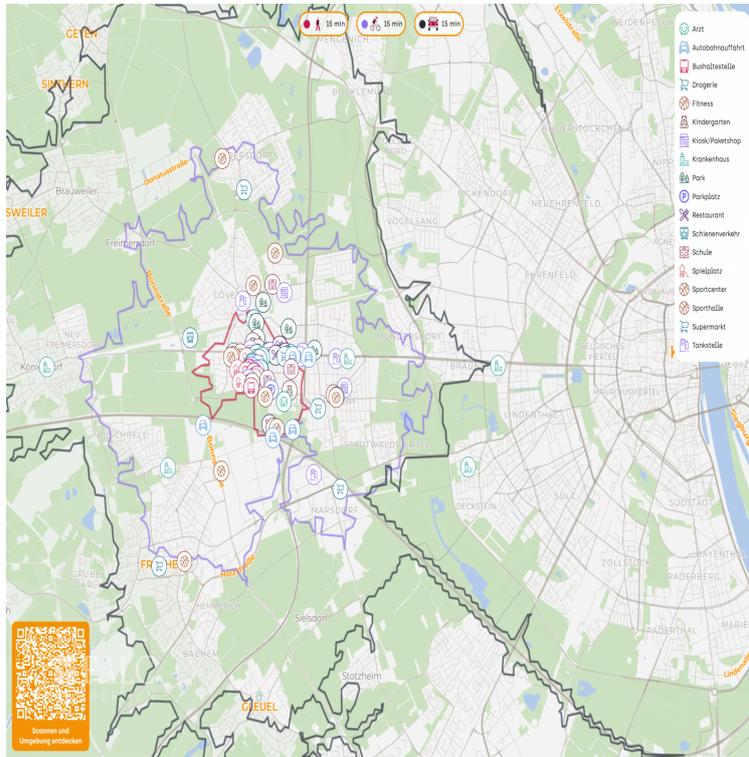
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)