



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-66990

Ihr gemütliches barrierefreies neues Zuhause

Eckdaten

Kaufpreis	280.000,00 €
Wohnfläche	56,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0

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

Baujahr	2001
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.12.2028
Energiekennwert	62 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	23.12.2018
Geltende EnEV	2014
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

Die Wohnung befindet sich im beliebten und hochwertigen Kölner Stadtteil Junkersdorf. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, die in den letzten Jahren im Rahmen von Neubauprojekten entstanden sind. In der Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. So sind beispielsweise ein Supermarkt und eine Bäckerei nur ca. einen halben Kilometer entfernt. Sehr nahe gelegen sind auch die Einkaufszentren im benachbarten Marsdorf. Die Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) gestaltet.

Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls gut: Die KVB-Haltestelle "Willi-Lauf-Allee" ist etwa 150 Meter entfernt und auch die KVB-Linien 1 und 7 sind im Umfeld sehr gut erreichbar. Mit dem PKW sind Sie sehr schnell auf der A1 - AS Lövenich/Junkersdorf und auf der A61 (AS Frechen).

Ein großer Vorteil dieser Wohnlage ist auch die unmittelbare Nähe des Kölner Grüngürtels.

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

Diese modern gestaltete Wohnung aus dem Baujahr 2001 mit gut geschnittenen 56m² Wohnfläche befindet sich im beliebten Kölner Stadtteil Junkersdorf. Mit dem Aufzug gelangen Sie barrierefrei und höchst komfortabel aus der Tiefgarage oder dem Erdgeschoss in die Wohnung im 2. OG. Dort erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, der dadurch sehr hell ist, eine kleine aber feine Küche, ein sehr schöner überdachter Balkon, das Schlafzimmer und ein sehr praktischer Abstellraum. Last not least gibt es einen der Wohnung zugeordneten Kellerraum. Optional können Sie zu dieser Wohnung einen TG-Stellplatz hinzuerwerben und / oder einen Außenstellplatz.

In der Wohnung wurde hochwertiges Vinyl verlegt, die Fenster sind aus Kunststoff und doppelt verglast. Die weißen Fliesen im Bad sind zeitlos, so dass hier keinerlei Modernisierungsbedarf besteht. Beheizt wird die Immobilie mit Fernwärme, darüber wird auch die Warmwassererzeugung sichergestellt. Mit der sehr guten Energie-Effizienzklasse B stellt die Immobilie ihre hervorragenden Energie-Werte unter Beweis.

Die Aufteilung lässt keine Wünsche übrig, so dass Sie hier zeitgemäß und komfortabel wohnen können. Die Wohnung steht zurzeit leer und ist somit sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger sehr gut nutzbar.

Das Hausgeld beträgt aktuell € 259,- davon sind € 180,- umlegbar. Der auf die Wohnung entfallene Anteil an der Instandhaltungsrücklage betrug zum Stichtag 31.12.2023 € 1.523,36 für die Wohnung. Das Hausgeld für den optional erwerbbarer TG-Stellplatz beträgt € 50,- monatlich und der darauf entfallene Rücklagenanteil € 691,02.

Ausstattung

Die sehr gute Ausstattung der Wohnung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Aufzug, somit komfortabel und weitgehend barrierefrei
- sehr guter Schnitt
- zeitlos gestaltetes Bad
- überdachter Balkon
- hochwertiger und einheitlicher Vinyl-Boden in allen Räumen
- Kunststoff-Fenster (zum Balkon bodentief ausgeführt), doppelt verglast
- Energieversorgung über Fernwärme (sehr gute Energie-Effizienzklasse B)
- optional erwerbbarer Tiefgaragen-Stellplatz (€ 25.000,-)
- optional erwerbbarer Außen-Stellplatz (€ 15.000,-)
- Kellerraum und Waschküche

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

Sonstiges

Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

gültig bis: 22.12.2028

Baujahr des Hauses: 2001

Baujahr der Heizung: 2001

Hauptenergieträger: Fernwärme

Energiekennwert: 62

Energieeffizienzklasse: B

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

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

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

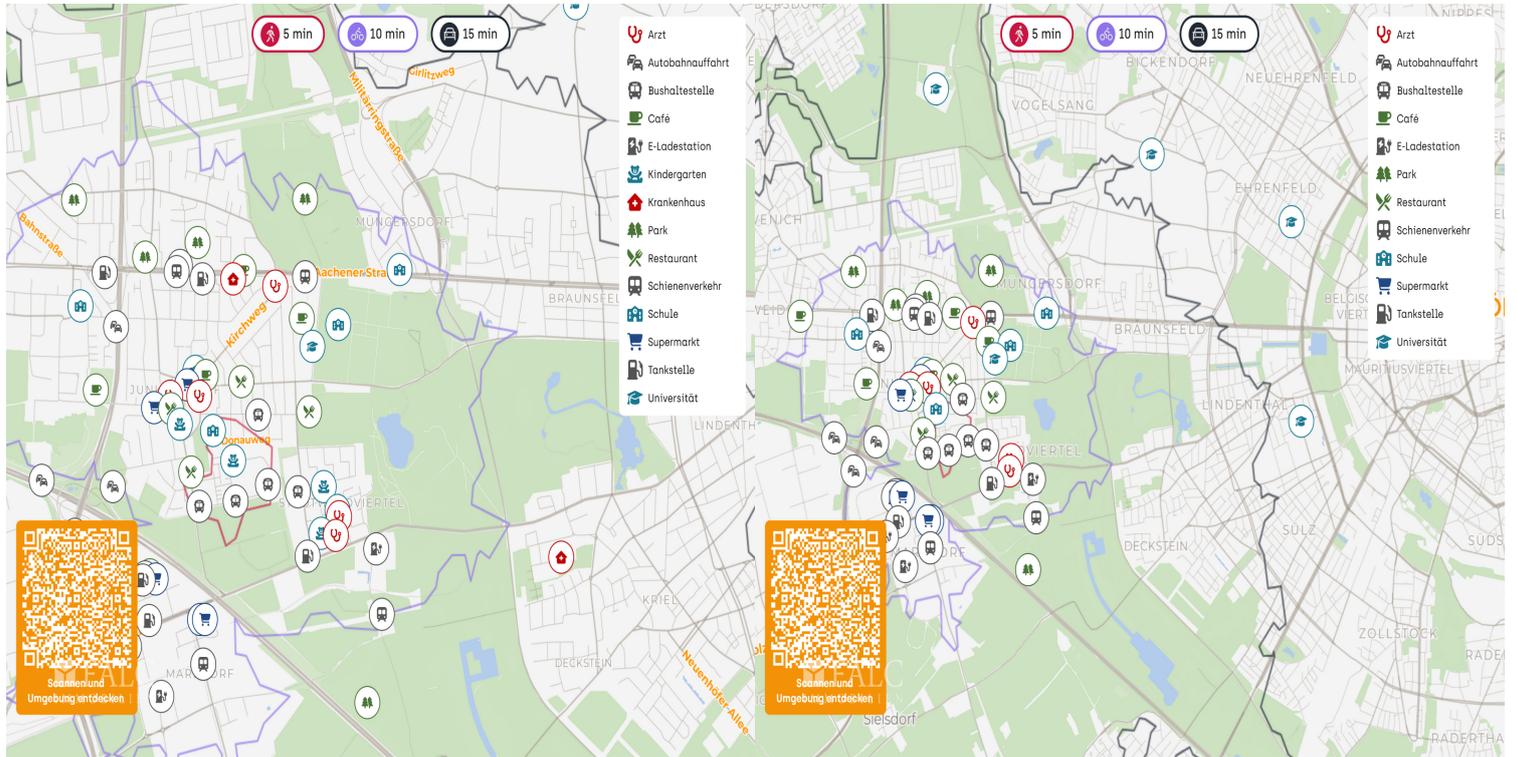
[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)