



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GT-68082

Kapitalanleger - Sehr gut vermietetes Apartemen in Köln-Niehl!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

179.000,00 €

3,57% incl. 19% MwSt vom not. Kaufpreis 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	45,0 m²
Grundstücksfläche	1.598,0 m²
Gesamtfläche	45,0 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1969
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.04.2034
Energiekennwert	168.3 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	19.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Kölner Stadtteil Niehl, einem Teil des Bezirks Nippes. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und einer soliden Nachbarschaftsstruktur.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Rheinpromenade ist fußläufig erreichbar und bietet hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist optimal – Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt, die Kölner Innenstadt ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Über die nahegelegene A57 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Fazit:

Die Tilsiter Straße bietet eine ruhige, zugleich zentral angebundene Wohnlage mit stabiler Mietnachfrage – ein attraktiver und wertbeständiger Standort für Kapitalanleger.

Objektbeschreibung

Kapitalanleger - Sehr gut vermietetes Apartemen in Köln-Niehl!

Diese ansprechende, renovierte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 45 m² präsentiert sich als solide und renditestarke Kapitalanlage. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus Baujahr 1969 und überzeugt durch seine gute Vermietbarkeit, sowie einen dauerhaften und zuverlässigen Mietbestand.

Die Wohnung verfügt über einen großzügig geschnittenen Wohn- und Schlafbereich, eine separate Küche und ein modern saniertes Badezimmer mit Fenster, welches mit zeitgemäßer Ausstattung und hochwertigen Materialien überzeugt. Dank der guten Raumaufteilung bietet die Wohnung ein angenehmes Wohngefühl und optimale Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist bereits langfristig und zuverlässig vermietet, wodurch ein sofortiger Mietertrag ohne Leerstandsrisiko gewährleistet ist. Aufgrund der überschaubaren Größe und der stabilen Mietnachfrage eignet sich das Objekt ideal für Kapitalanleger, die eine pflegeleichte, werterhaltende und ertragsstabile Investition suchen.

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

Diese Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Ca. 45 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer, separate Küche, Tageslichtbad mit Badewanne
- Einbauküche
- hochwertiger Parkettboden in gesamter Wohnung außer Bad
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Trockenraum
- Gepflegtes Wohnhaus
- Attraktive Renditeperspektive
- Zentrale und gefragte Wohnlage

Kaltmiete: 680,00€

Hausgeld: 323,29€

In dem Hausgeld sind sowohl die Heizkosten (umlagefähig), als auch die Rücklage (nicht umlagefähig) mit 63,03€ enthalten.

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

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

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauch

gültig bis: 18.04.2034

Baujahr des Hauses: 1969

Baujahr der Heizung: 2009

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 168,3 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: F

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

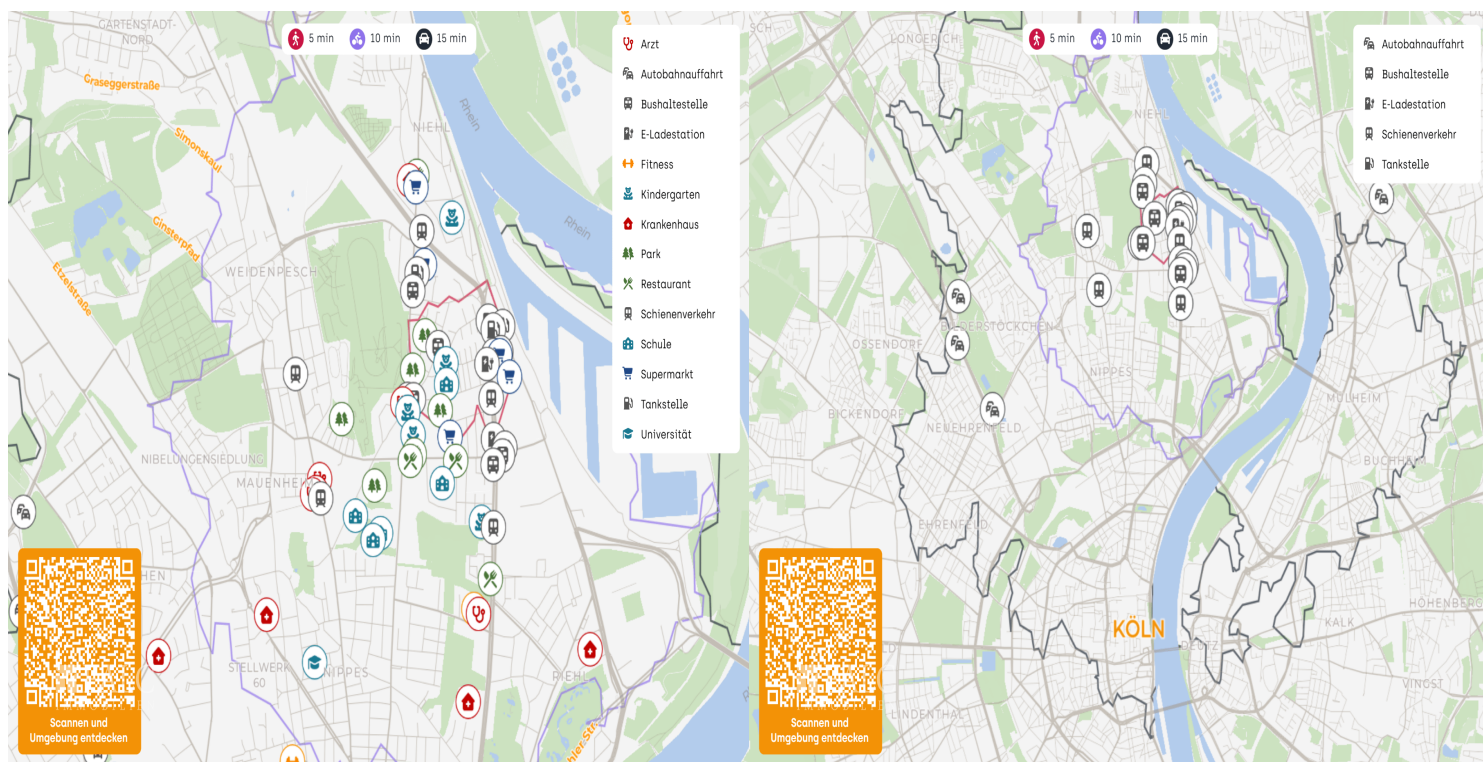
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

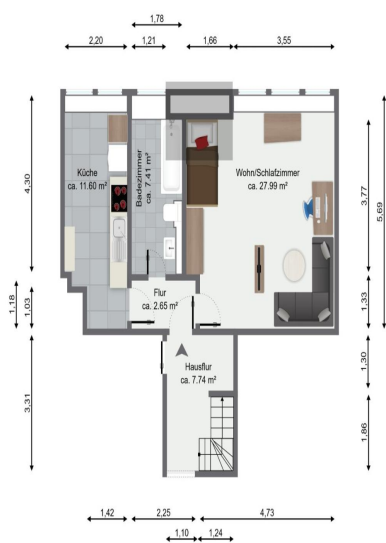


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)