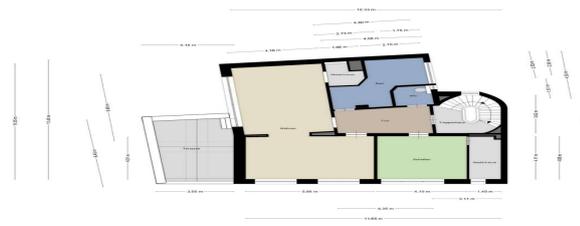




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GT-71067

## ***Kernsanierte Eigentumswohnung in Top Lage von Köln-Braunsfeld!***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**685.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt.**

[Online ansehen](#)

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>109,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>109,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1921</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.11.2030</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>143,8</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.11.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Immobilie befindet sich in hervorragender Lage auf der Aachener Straße im beliebten Kölner Stadtteil Braunsfeld und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung. In direkter Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten. Der nahegelegene Stadtwald und der Adenauerweiher laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Stadtbahnlinien 1 und 7 sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar. Mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die A1, A4 und A57 sowie an die Kölner Innenstadt, den Hauptbahnhof und den Flughafen Köln/Bonn.***

***Braunsfeld zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität, die gute Infrastruktur und die zentrale Lage aus – ideal für Wohnen und Arbeiten.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Kernsanierte Eigentumswohnung in Top Lage von Köln-Braunsfeld!**

*In sehr attraktiver Lage auf der Aachener Straße im Herzen von Braunsfeld, befindet sich diese großzügige Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Die ca. 109 m<sup>2</sup> große Einheit wird aktuell umfassend und hochwertig, kernsaniert (Fertigstellung 2025).*

*Diese lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Mittelpunkt ist das großzügige Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, Abstellraum sowie Zugang zur einladenden ca. 23m<sup>2</sup> großen Terrasse. Der angrenzende Essbereich lässt sich bei Bedarf abtrennen und als zusätzliches Zimmer nutzen, da ein zweiter Zugang über die Diele besteht. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer mit angebundenem Ankleidezimmer, ein modernes Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.*

*In den vergangenen Jahren wurden wichtige Modernisierungen durchgeführt: 2012 die Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf Gas, 2017 die Erneuerung der Elektroanlage im Keller samt Hauptstromverteiler. Darüber hinaus ist bereits ein Glasfaseranschluss vorbereitet und im Haus verlegt, sodass eine moderne und schnelle Internetanbindung problemlos möglich ist.*

*Besonderer Vorteil: Die vormals als Rechtsanwaltskanzlei genutzte Einheit ist als Teilgewerbe eingetragen und ermöglicht somit auch eine gewerbliche Nutzung. Damit bietet sich die Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger an.*

*Diese Immobilie vereint zentrale Lage, moderne, hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für anspruchsvolle Wohn- oder Geschäftskonzepte in Köln.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **Ausstattung**

#### **Ausstattung in der Übersicht:**

- **Baujahr: 1921**
- **ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **als Teilgewerbe eingetragen**
- **Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich**
- **Terrasse**
- **offener Essbereich (optional abtrennbar als weiteres Zimmer nutzbar)**
- **Schlafzimmer mit angebundenem Ankleidezimmer**
- **Abstellraum**
- **Kellerraum**
- **doppelt verglaste PVC-Fenster (2018)**
- **elektrische Jalousien**
- **neue Böden, Wände, Elektrik, Leitungen und Rohre**
- **Sanitär (Badewanne, Dusche, separate Toilette), Anschlüsse für Waschmaschine & Trockner**
- **neuer Stromkasten**
- **Vorbereitung Kücheneinbau mit allen Zu- und Ableitungen**
- **Umstellung auf Fußbodenheizung**
- **Elektroanlage im Keller erneuert, Hauptstromverteiler verlegt (2017)**
- **Heizungsumstellung von Öl auf Gas (2012)**
- **Glasfaseranschluss vorbereitet und im Haus vorhanden**
- **derzeit laufende Kernsanierung (Fertigstellung 2025)**

**Kaltmiete: ca. 2.080,- €**

**Jahresmiete: ca. 24.960,- €**



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: Bedarfsausweis**

**gültig bis: 20.11.2030**

**Baujahr des Hauses: 1921 Aufstockung Dachgeschoß 1977**

**Baujahr der Heizung: 2012**

**Hauptenergieträger: Gas**

**Energiekennwert: 143,8 kWh**

**Energieeffizienzklasse: E**

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

**Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)