WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-MW-52819

Über den Dächern von Köln

Eckdaten

Kaufpreis	***139.000,00 €***
Wohnfläche	***42,0 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Anzahl Schlafzimmer	***1,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Baujahr	***1973***
Bad	***Wanne***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Fernwärme***
Fahrstuhl	***Personen***
Sauna	
Swimmingpool	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***15.10.2028***
Energiekennwert	***152 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Fernwärme***
Energieeffizienzklasse	***E***
Ausstelldatum	***15.10.2018***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Gelegen im lebendigen Bezirk Köln-Ehrenfeld, ist diese Wohnung optimal in das unterschiedlichste Freizeit-, Kultur- und Nightlife-Angebot eingebunden. Beliebte Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen sind nur wenige Schritte entfernt.

Die Wohnung liegt im 15. Stockwerk des weit über Köln hinaus bekannten Herkules-Hochhauses.

In einer Umgebung, die kaum vielfältiger sein könnte, bietet diese Lage jedem Immobilieninteressenten das perfekte Wohnumfeld. Eine weitreichende Auswahl an medizinischen Versorgungszentren von höchster Qualität liegen in unmittelbarer Nähe, genauso wie Kölns "grüne Lunge": der innere Grüngürtel.

Mit der guten Anbindung an den ÖPNV ist die Wohnung der ideale Ausgangspunkt, um die Stadt in all ihren Facetten zu entdecken.

Die Nähe zur Kölner Universität ermöglicht zudem eine gute Vermietbarkeit an Studenten oder deren Lehrkräfte.

Objektbeschreibung

Willkommen in der Graeffstraße 1, einer exklusiven Immobile in Köln, die perfekt für den anspruchsvollen Kapitalanleger oder auch den individuellen Eigennutzer geeignet ist. Diese gut geschnittene Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 42 Quadratmetern ist ein gutes Beispiel für modernes Wohnen in einer der beliebtesten Städte Deutschlands.

Das Haus, wie auch die hier angebotene Wohnung, präsentieren sich in guter baulicher Qualität und einem gepflegten Zustand.

Der Zugang zum Wohnbereich des Hauses wird durch einen Pförtner gewährt. Die Pförtnerloge ist rund um die Uhr besetzt, was nicht zuletzt eine hohe Sicherheit und einen guten Service für die Bewohner des Hauses bedeutet.

Von dem Eingangsflur mit Garderobenschrank erreichen Sie geradeaus das Badezimmer mit Wanne und WC. Linker Hand betreten Sie das geräumige Wohnzimmer, das auch Platz für einen kleinen Essbereich bietet. Hier schließt sich die kompakte Küche an. Auf der anderen Seite des Wohnbereichs befindet sich das Schlafzimmer.

Durch die sich nahezu über die gesamte Breite erstreckende Fensterfront und die Lage im 15. Stockwerk sind die Räumlichkeiten lichtdurchflutet.

Die Wohnung ist derzeit mit einem wirksamen Staffelmietvertrag für eine Kaltmiete von rund 4.800,- Euro p.a. vermietet.

Ausstattung

Die Wohnräume sind mit einem zeitgemäßen Laminatboden ausgestattet. Im Badezimmer wurden Fliesen als Bodenbelag gewählt.

Die Fenster bestehen aus Aluminiumrahmen mit 2-fach Isolierverglasung aus dem Baujahr des Hauses.

Die Wohnung wird über eine Fernwärme-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral. Alle Verbrauchswerte werden über eigene Zähler erfasst und separat abgerechnet.

Das Haus bietet seinen Bewohnern durch die vier Aufzüge eine schnelle Erreichbarkeit der Wohnungen. Im 31. Stockwerk steht den Bewohnern ein eigener Wellnessbereich mit Pool und Sauna zur Verfügung.

Sonstiges

Nutzen Sie diese einmalige Chance, eine Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Kölns zu erwerben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, bieten Ihnen jedoch zuvor die Möglichkeit, sich die Wohnung in einem virtuellen Rundgang in vielen Einzelheiten anzuschauen.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Gerne beraten wir Sie nach vorheriger Terminvereinbarung auch persönlich in unseren Büros in:

50170 Kerpen
Brechtstraße 20

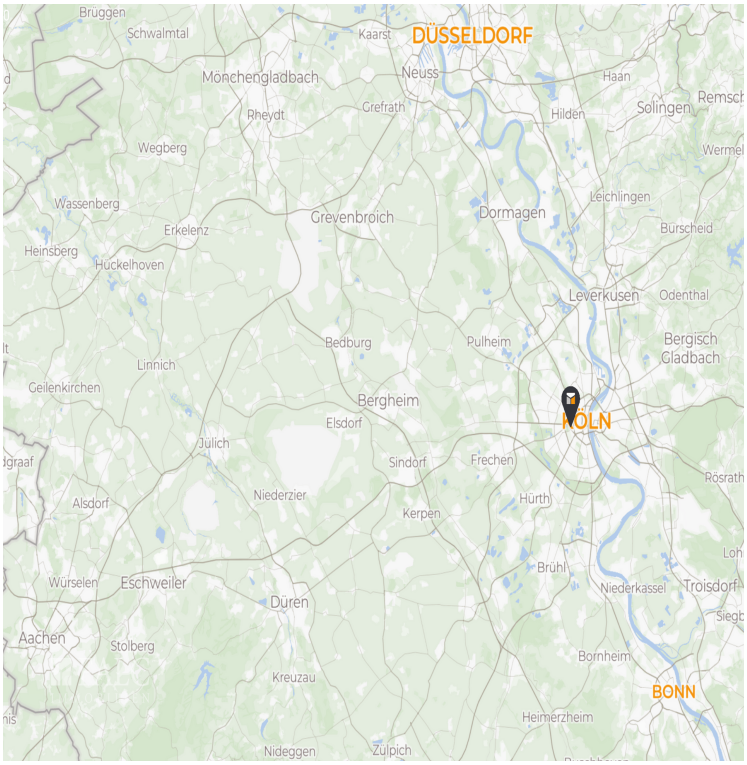
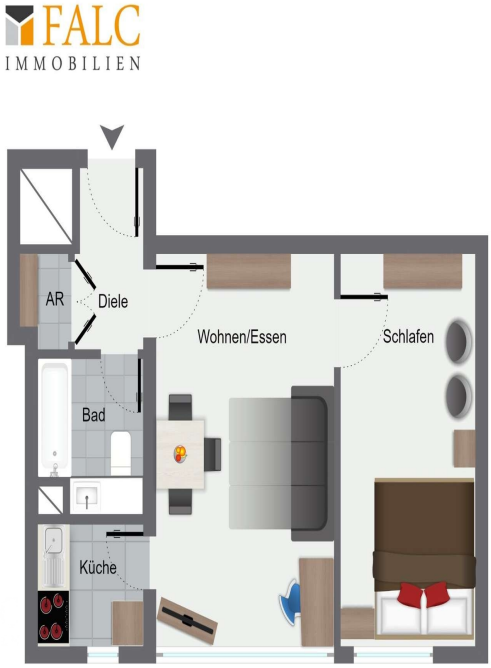
oder

50127 Bergheim
Köln-Aachener Str. 114

oder auch

per Video-Konferenz.

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import