



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-52973

Apartment mit Aussicht auf ...

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>119.000,00 €</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>34,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>

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*

**Bad**  
**Küche**  
**Heizungsart**  
**Befuerung**  
**Fahrstuhl**  
**Sauna**  
**Swimmingpool**

**Wanne**  
**Einbauküche**  
**Zentral**  
**Fernwärme**  
**Personen**

### **Energieausweis**

**Energieausweistyp**  
**Gültig bis**  
**Energiekennwert**  
**Energieträger**  
**Energieeffizienzklasse**  
**Ausstelldatum**  
**Geltende EnEV**  
**Gebäudeart**

**Verbrauchsausweis**  
**15.10.2028**  
**152 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Fernwärme**  
**E**  
**15.10.2018**  
**2014**  
**Wohngebäude**

### **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**

***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 18. 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.***

**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

*Willkommen in der Graeffstraße 1, einer exklusiven Immobilie in Köln, die perfekt für den anspruchsvollen Kapitalanleger oder auch den individuellen Eigennutzer geeignet ist. Dieses Einzimmer-Apartment mit separater Küche und einer Wohnfläche von ca. 34 Quadratmetern ist ein gutes Beispiel für praktisches 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 ausreichend Platz für die Garderobe gelangen Sie linker Hand in die kompakte Küche und rechter Hand das Badezimmer mit Wanne und WC. Geradeaus betreten Sie den geräumigen Wohn- und Schlafraum.*

*Durch die sich nahezu über die gesamte Breite erstreckende Fensterfront und die Lage im 18. Stockwerk ist der Raum lichtdurchflutet und bietet eine perfekte Sicht über Köln.*

*Die Wohnung ist derzeit mit einem wirksamen Staffelmietvertrag für eine Kaltmiete von rund 4.882,- Euro p.a. vermietet.*

## Ausstattung

*Der Eingangsbereich und der Wohnraum ist mit einem zeitgemäßen Laminatboden ausgestattet. Im Badezimmer wurden Fliesen, in der Küche PVC 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.*

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*

## **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.***

**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)

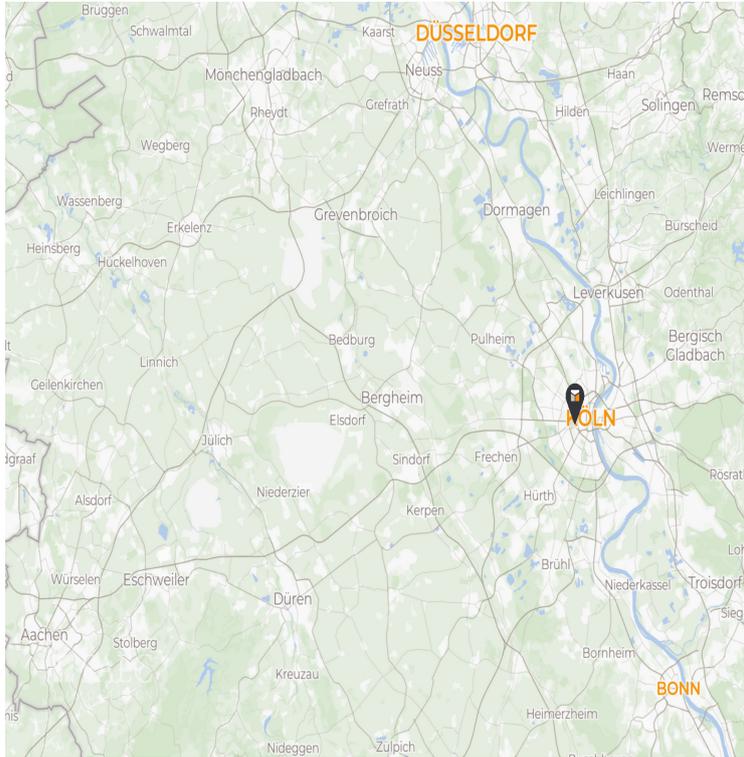
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**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](#)