



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-53200

**Gute Lage. Gute Größe. Guter Preis.**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**279.000,00 €**

**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*

<b>Wohnfläche</b>	<b>71,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Kunststoff, Linoleum</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.03.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>136,9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.03.2020</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 hier angebotene Immobilie besticht durch ihre exzellente Lage und ein Umfeld, das sowohl ein hohes Maß an Lebensqualität als auch eine optimale Anbindung an den urbanen Puls bietet.*

*Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die nächsten Bus- und Stadtbahnhaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine problemlose Verbindung zu allen wichtigen Knotenpunkten der Stadt sicherstellt. Für Pendler und Vielreisende liegt der nächstgelegene internationale Flughafen in einer bequem erreichbaren Entfernung, während die nahen Autobahnen eine ideale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bieten.*

*Im Bereich der medizinischen Versorgung und Nahversorgung liegt die Wohnung ebenfalls in einer sehr vorteilhaften Lage. Zahlreiche Arztpraxen und Apotheken befinden sich in direkter Nachbarschaft und bieten somit schnelle und unkomplizierte medizinische Betreuung.*

*Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer angenehmen Wohnqualität. Sie ist besonders attraktiv für Immobilieninteressenten, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.*

## **Objektbeschreibung**

*Zum Verkauf steht eine sehr gut geschnittene Erdgeschosswohnung in zentraler Lage von Köln. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Balkon. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> und befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten. Sie ist sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien geeignet.*

*Die Ausstattung der Wohnung ist einfach gehalten und der Bodenbelag besteht größtenteils aus PVC-Böden und Linoleum. Ein eigener Kellerraum, ein Abstellraum und eine Vorratskammer bieten zusätzlichen Stauraum.*

*Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die das pulsierende Leben in der Kölner Innenstadt genießen möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal.*

*Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Lage sowohl als Eigenheim als auch als Kapitalanlage. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Potential dieser Immobilie.*

**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*

## **Ausstattung**

*Die ca. 71m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung mit Balkon ist in den Wohnräumen, Diele und Küche mit älteren PVC-/Linoleumböden ausgestattet auf denen bisher überwiegend Teppichböden verlegt waren . Im Badezimmer wurden Fliesen als Bodenbelag gewählt.*

*Sämtliche Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind mit Rollläden versehen. Die Kellergeschossdecke und das gesamte Dachgeschoss des Hauses wurden vor einigen Jahren hochwertig energetisch gedämmt.*

*Die modernisierte Gaszentralheizung des Hauses versorgt alle Räume mit Wärme. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer.*

*Im Keller steht Ihnen ein ca. 10m<sup>2</sup> großer eigener Abstellraum zur Verfügung.*

*Sowohl in der Wohnung als auch im gesamten Haus gibt es keinen Reparaturstau. Die Wohnung bedarf jedoch einer eingehenden Renovierung bzw. Teilsanierung (Bad/Küche) und wäre dann auch ohne weiteres für eine Nettokaltmiete von über EUR 1.000,-/Monat vermietbar.*

## **Sonstiges**

*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:*

**50127 Bergheim  
Köln-Aachener Str. 114**

oder

**50170 Kerpen  
Brechtstraße 20.**

**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



**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



**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



**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)

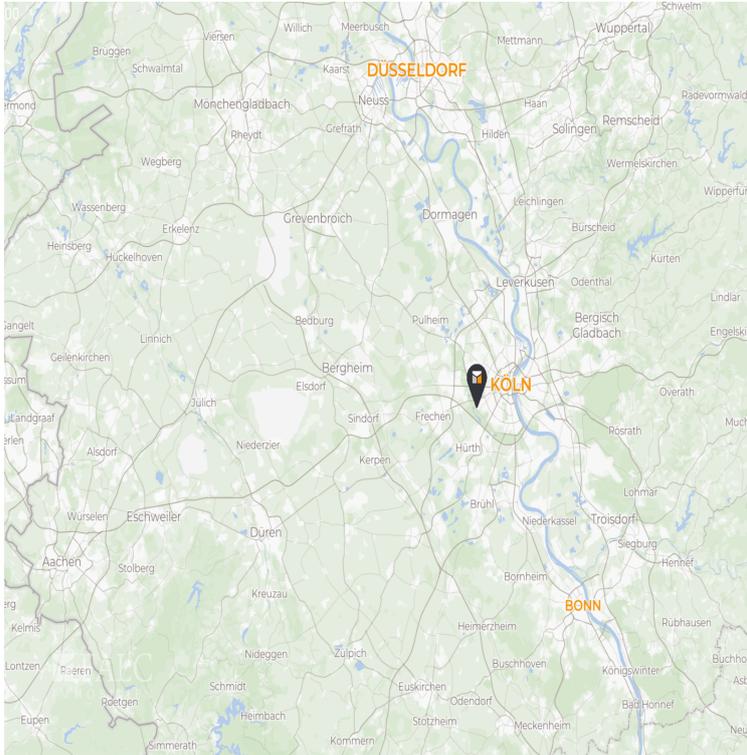
[Online ansehen](#)



# 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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)