



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-54487

**Stadtlage - Grünlage - ideale Lage!**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>215.000,00 €</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>66,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</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**  
**Bodenart**  
**Heizungsart**  
**Befuerung**  
**Fahrstuhl**  
**Unterkellert**  
**Abstellraum**  
**Gäste-WC**

**Wanne**  
**Fliesen**  
**Zentral**  
**Gas**  
**Personen**  
**Keller**

### **Energieausweis**

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

**Verbrauchsausweis**  
**24.01.2028**  
**135 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
**Ja**  
**Gas**  
**E**  
**24.01.2018**  
**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**

*Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Köln. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass man schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangt. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.*

*Die Nähe zu bedeutenden Autobahnen wie der A4 und A559 unterstreicht die hervorragende Erreichbarkeit der Lage. Der nächstgelegene internationale Flughafen, der Flughafen Köln/Bonn, ist in nur etwa 15 Kilometern Entfernung gelegen.*

*Besonders hervorzuheben ist die exzellente Nahversorgung. Einkaufsgelegenheiten wie der Lidl-Supermarkt in unmittelbarer Nähe ermöglichen den täglichen Bedarf bequem zu decken. Darüber hinaus lädt die Vielfalt an Restaurants und Bars zu kulinarischen Entdeckungsreisen ein.*

*Dank der vorteilhaften Lage ist auch die Erholung im Grünen leicht zugänglich: Der Humboldtpark ist nur rund 200 Meter entfernt und bietet eine ideale Möglichkeit zur Entspannung im Freien. , was die hohe Lebensqualität und den besonderen Charme dieser Wohngegend weiter unterstreicht.*

**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

*Diese gemütliche und moderne Etagenwohnung liegt im rechtsrheinischen Kölner Stadtteil Gremberg und hat eine Wohnfläche von 66 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.*

*Die Wohnung verfügt über ein Wohn- und ein Schlafzimmer, sowie einem direkt an die Küche angeschlossenen Essbereich, der ursprünglich einmal das Kinderzimmer war. Alle Räume sind lichtdurchflutet und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl. Das große Wohnzimmer bietet auch den den Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt.*

*Das Schlafzimmer ist geräumig, bietet ebenfalls viel Tageslicht und die Stellfläche für einen großen Kleiderschrank, sowie einen weiteren Zugang zum Balkon. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschtisch, während das WC mit einem weiteren Waschbecken in einem separaten Raum untergebracht ist. Die Küche wurde um einen geräumigen Essbereich erweitert, indem die Trennwand zum ursprünglichen Kinderzimmer geöffnet wurde. Die Garderobennische ist praktisch neben der Eingangstür angeordnet und bietet weitere Abstellmöglichkeiten.*

*Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage mit einer attraktiven Rendite.*

## Ausstattung

*Die ca. 66 m<sup>2</sup> große Zwei-/Dreizimmerwohnung ist überwiegend mit hellen Fliesen als Bodenbelag ausgestattet.*

*Alle Fenster der Wohnung bestehen aus Kunststoffrahmen mit einer 2-fach Isolierverglasung.*

*Die Wohnung wird über die Zentralheizung des Hauses beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral. Alle Verbrauchswerte werden über eigene Zähler erfasst und separat abgerechnet.*

*Die Nettokaltmiete beträgt zur Zeit 7.020,- Euro jährlich.*

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 begehrten Lage 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



**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



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](#)



WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
REAL ESTATE



**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](#)