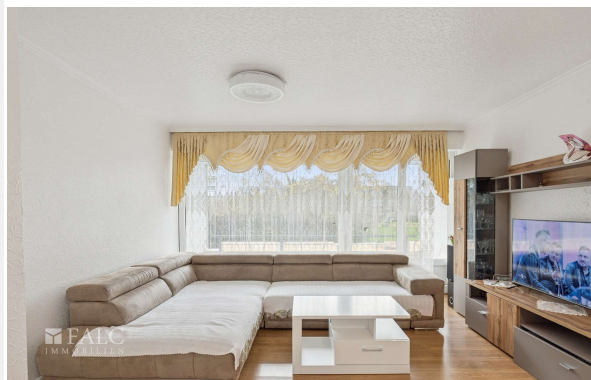
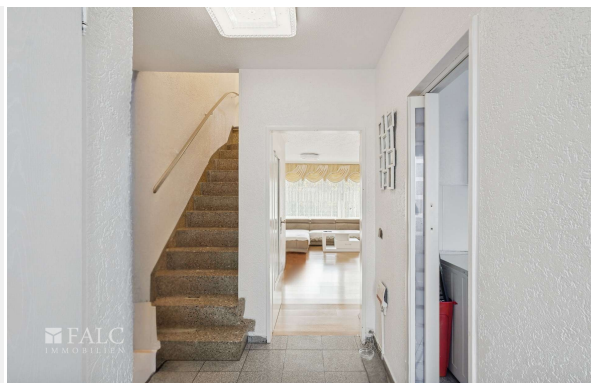




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-NiSc-77419

## *Traumhafte Maisonettewohnung mit zwei Balkonen!*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**320.000,00 €**

**3,5 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**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>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.573,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teilsaniert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.05.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>106 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>15.05.2019</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 einer gut angebenen Lage in Köln, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, darunter die Haltestelle Europaring, die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Die Tram-Station Merheim ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet eine bequeme Verbindung in die Innenstadt.*

*Für Autofahrer ist die Nähe zur Autobahnauffahrt A4 ein großer Vorteil, die in wenigen Minuten erreichbar ist und eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten bietet. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage ideal für Vielreisende macht.*

*In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Kaufland sind bequem zu Fuß erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen zudem Drogerien wie Rossmann zur Verfügung.*

*Die Freizeitgestaltung kommt ebenfalls nicht zu kurz. In der Nähe befinden sich mehrere Parks, die zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einladen. Für Kulturinteressierte bietet das nahegelegene Cassiopeia Theater eine Auswahl an Aufführungen.*

*Die medizinische Versorgung ist durch die Nähe zum Krankenhaus Köln-Merheim sowie mehreren Arztpraxen und Apotheken gewährleistet. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage attraktiv, da Schulen und Kindergärten gut erreichbar sind.*

*Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote und eine geringe Leerstandsrate aus, was auf eine stabile und gefragte Wohngegend hinweist. Die durchschnittliche Kaltmiete liegt bei 8,2 EUR/m<sup>2</sup>, was die Gegend auch für Mieter interessant macht.*

*Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern und bereichern.*

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

## **Objektbeschreibung**

*Beim Betreten dieser großzügigen Maisonette-Wohnung mit 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Hochparterre werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der den Zugang zu den verschiedenen Bereichen des Erdgeschosses ermöglicht. Direkt zur Linken befindet sich das Gäste-WC, ein praktisches Feature für Besucher.*

*Weiter geht es in das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten mit Tageslicht durchflutet wird. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Entertainment-Bereich. Durch die offene Wohn-Esszimmer Gestaltung wird eine kommunikative Atmosphäre geschaffen.*

*Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet, ausgestattet mit ausreichend Stauraum. Sie bietet alles, was Sie für die Zubereitung von Mahlzeiten benötigen.*

*Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Schlafzimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über eine Treppe im Flur.*

*Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Eines der Highlights ist der Zugang zum Balkon, der von zwei der Schlafzimmer aus erreichbar ist. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.*

*Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Ihre täglichen Bedürfnisse.*

*Diese Wohnung, die 1963 erbaut wurde, besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die Möglichkeit, sie individuell zu gestalten. Die Energieeffizienzklasse D weist auf ein gewisses Modernisierungspotenzial hin, was Investoren die Möglichkeit bietet, den Wert der Immobilie zu steigern.*

*Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine stabile Vermietbarkeit und Wertsteigerungspotenzial suchen.*

**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

## **Ausstattung**

- *Maisonettewohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche*
- *Anzahl der Zimmer: 4*
- *Baujahr: 1963*
- *Etagenlage: EG und 1. OG*
- *2 Balkone mit Blick ins Grüne*
- *Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Balkonzugang*
- *Gäste-WC im Erdgeschoss*
- *Kunststofffenster: Doppelverglasung*
- *Bodenbeläge: Fliesen und Vinyl*
- *Energieeffizienzklasse: D*
- *Heizung: Fernwärme*
- *Kostenfreie Parkplätze vor dem Haus*
- *Ladestation für Elektroautos direkt vor dem Gebäude*
- *Sehr gute Infrastruktur und Anbindung*

## **Sonstiges**

*Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!*

*Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):*

*Energieausweistyp: Bedarfsausweis*

*gültig bis: 14.05.2029*

*Baujahr des Hauses: 1963*

*Baujahr der Heizung: 1965*

*Hauptenergieträger: Fernwärme*

*Energiekennwert: 106*

*Energieeffizienzklasse: D*

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

*Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.*

*Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance 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](#)



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)

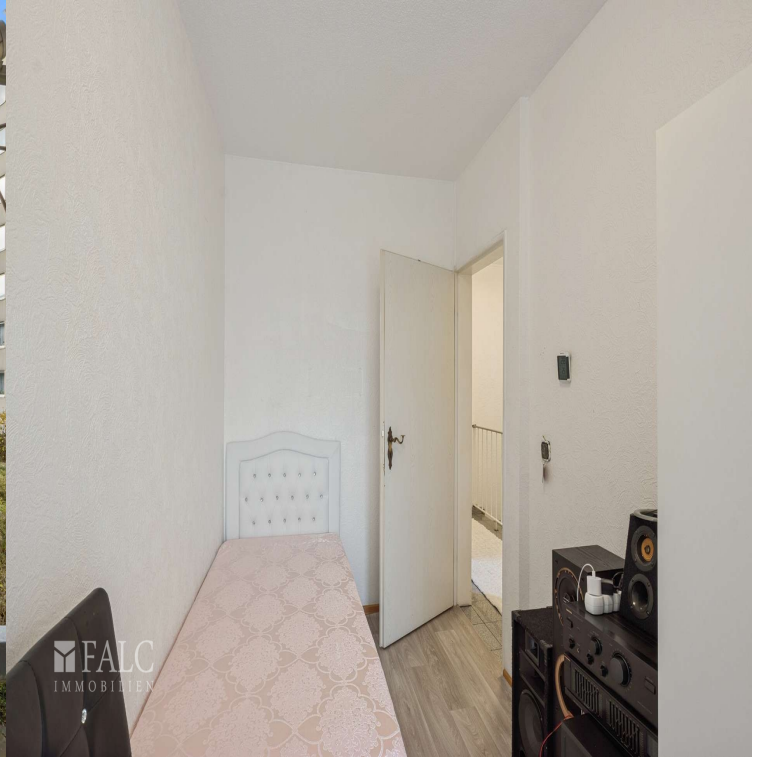
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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)

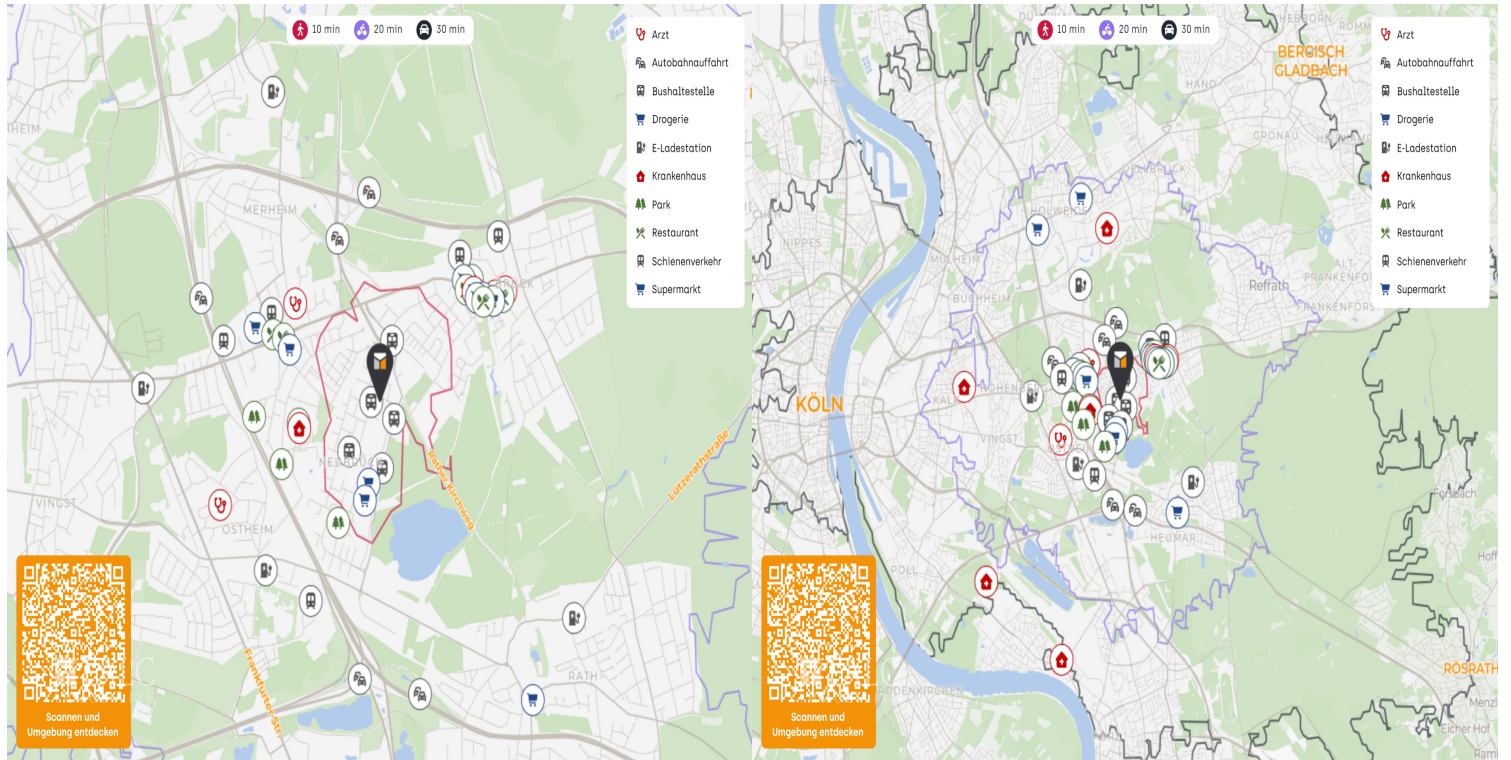
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

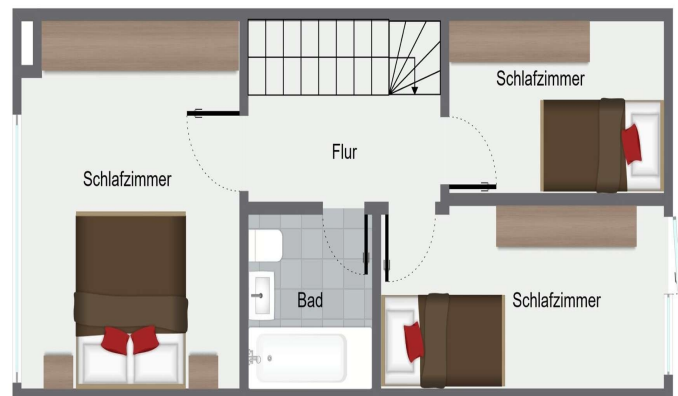
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)