



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NK-33154

**Schöne, sanierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon - Ideal für Kapitalanleger!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>285.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>3.684,21 €</b>
<b>Provision</b>	<b>2,95% inkl MwSt. inkl. MwSt.</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*

<b>Wohnfläche</b>	<b>76,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.06.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>131.6 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>20.06.2023</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 angebotene Immobilie liegt in Wahnheide, ein rechtsrheinischer Stadtteil von Porz im Kölner Südosten, welcher an das Naturreservat Wahner Heide und den Flughafen Köln-Bonn angrenzt.**

**Wahnheide hat sich seinen gemütlichen und vor allem im Grünen gelegenen Wohncharakter bewahrt. Der Ort verfügt über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig gut erreichbar sind. In den direkt angrenzenden Stadtteilen Wahn und Porz befinden sich das City-Center, eine Vielzahl von Geschäften für den täglichen Bedarf und sonstige Ausgelmöglichkeiten.**

**Zudem locken zahlreiche attraktive Freizeit- und Sportangebote, der nahegelegene Rhein in den Kölner Stadtteile Zündorf und Porz und der fußläufig erreichbare Königsforst.**

**Durch den Autobahnanschluss A 59 sind die Kölner und die Bonner Innenstädte sowie auch der Flughafen Köln-Bonn schnell erreicht.**

## Objektbeschreibung

**Frisch sanierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon - Ideal für Kapitalanleger!**

**"Bitte beachten Sie, dass die möblierten Räume virtuell eingerichtet sind,"**

**Das Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten wurde 1969 errichtet. Die angebotene Wohnung wurde 2023 frisch saniert und renoviert. Sie befindet sich im Erdgeschoss.**

**Auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich die kompakt angeordneten drei Zimmer. Hierbei sind das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, das Kinder- oder Arbeitszimmer, das Bad und die Küche direkt vom Flur aus begehbar.**

**Im gesamten Wohnbereich wurde moderner Vinylboden verlegt. Alle Räume wurden gestrichen. Großzügige Fensterflächen im Wohnzimmer lassen Licht und Luft ins Innere. Auch der nach Süden ausgerichtete Balkon mit Blick ins Grüne ist über das Wohnzimmer begehbar.**

**Das Badezimmer wurde komplett saniert und mit sehr schicken hellgrauen Fliesen versehen. Im Untergeschoss steht ein geräumiger Abstellraum zur separaten Nutzung zur Verfügung. Ein Fahrradraum und ein Gemeinschaftswaschraum runden das Angebot ab.**

**Die Wohnung ist zurzeit vermietet. Die Kaltmiete beträgt 830€.**

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**

- Wohnräume mit neuem Vinylboden verlegt
- Gemütlicher, großzügiger Balkon mit Süd-Ausrichtung
- saniertes Badezimmer mit Wanne
- Zeitlos geflieste Küche
- 2-Fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden in allen Räumen
- Wärmeversorgung über Gaszentralheizung
- Kellerraum, Waschküche
- Balkon
- Gartenmitbenutzung
- saniert 2023

### **Sonstiges**

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

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

**Energieausweistyp: Verbrauch**

**gültig bis: 20.06.2033**

**Baujahr des Hauses: 1969**

**Baujahr der Heizung: 2017**

**Hauptenergieträger: Gas**

**Energiekennwert: 131,6 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: E**

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

**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)

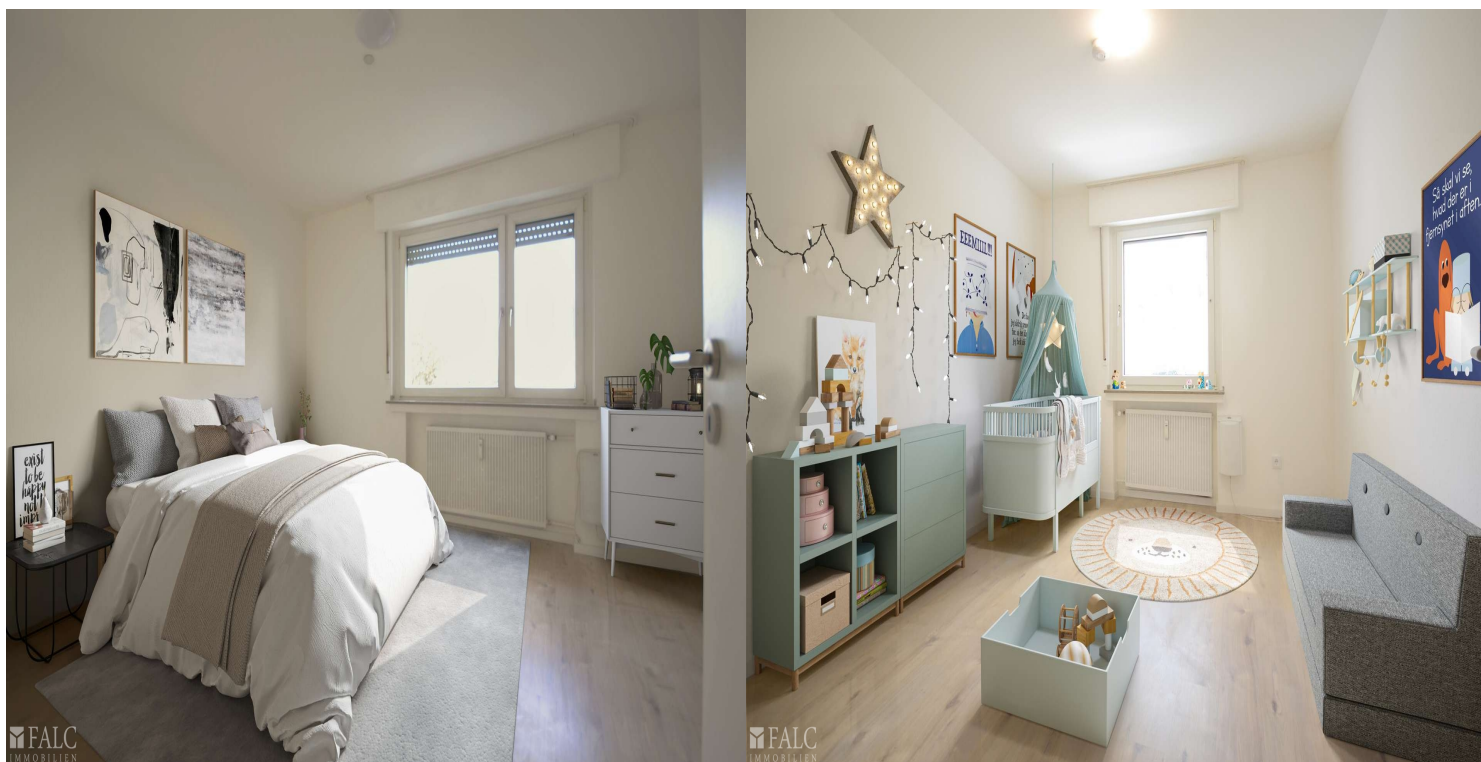
[Online ansehen](#)



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](https://www.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)

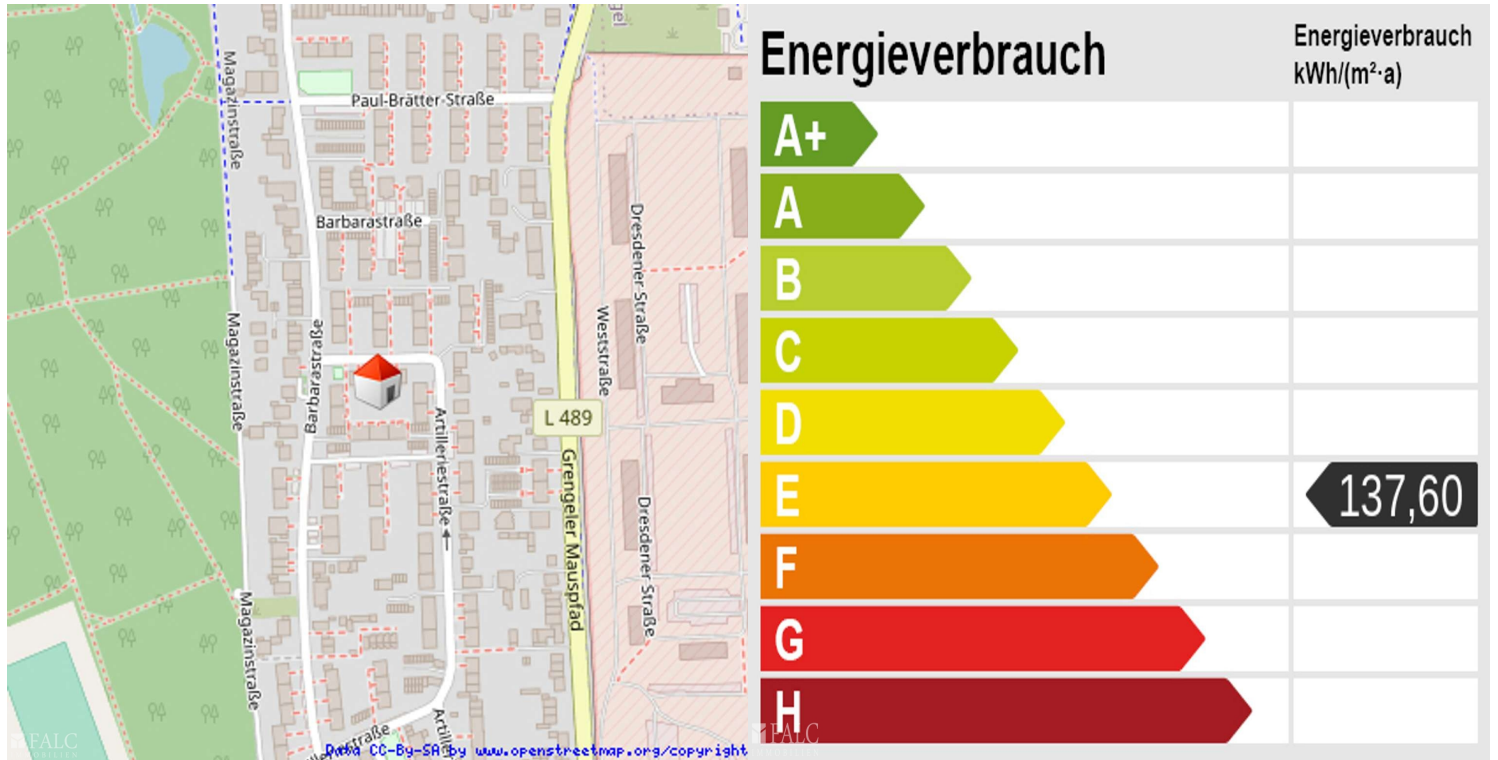
[Online ansehen](#)



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

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

Wohnung 1



**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](#)