



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-NK-68793

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

379.000,00 €  
3,57% inkl. MwSt. 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>85,0 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>2,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1982</b>                   |
| <b>Zustand</b>               | <b>Teil/Vollrenoviert</b>     |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2014</b>                   |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>            |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Parkett, Fliesen</b>       |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Etage</b>                  |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Gas</b>                    |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Freiplatz</b>              |
| <b>DV Verkabelung</b>        |                               |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                 |
| <b>Abstellraum</b>           |                               |
| <b>Gäste-WC</b>              |                               |

### Energieausweis

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>           |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>20.11.2028</b>                  |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>109,2 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>                         |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D</b>                           |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>20.11.2018</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**

*In Lövenich bekommen Sie eine einzigartige Kombination aus Erholung am Stadtrand, individueller Mobilität und urbanem Lebensgefühl. Hier haben Sie abwechslungsreiches und ruhiges Wohnen mit direkter Verbindung in den Rhein-Erft-Kreis und die Kölner Innenstadt.*

*Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden.*

*Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar. Das begehrte Einkaufscenter Köln-Weiden ist ebenso wie das Autobahnkreuz Köln-West in wenigen Fahrminuten erreicht. In diesem gemütlichen Stadtteil gibt es eine Vielzahl gepflegter Gastronomiebetriebe, so dass die Küche unproblematisch auch einmal kalt bleiben kann.*

*Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (wie Rewe und verschiedene Bäckereien) befinden sich im Lövenicher Ortskern unweit der Immobilie.*

*Hier fühlen sich Menschen wohl, die einerseits die Nähe zum Kölner Großstadt-Trubel lieben und andererseits die dörfliche Ruhe genießen. Köln Lövenich ist über die Jahre um seinen historischen Ortskern gewachsen und hat so seine Identität im Kölner Westen erhalten.*

*Das Zentrum der Stadt ist nur wenige Minuten entfernt und kann mit einem Bus erreicht werden. Lövenich verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss an die A 1; von hier ist das Autobahnkreuz Köln-West und damit die A 4 als schnelle Verbindung in die Niederland und nach Belgien schnell erreicht.*

**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

**Im familienfreundlichen Stadtteil Lövenich, befindet sich diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.**

**Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> bietet die Einheit ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien – aktuell ist die Wohnung seit Februar 2024 für 1.200 € Kaltmiete vermietet, was sie auch als Kapitalanlage besonders interessant macht.**

**Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und punktet zusätzlich mit einem praktischen Abstellraum – ideal für Vorräte, Haushaltsgeräte oder alles, was schnell griffbereit sein soll. Ein echtes Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit großer Fensterfront, der den Wohnbereich erweitert und einen wunderbaren Ort zum Essen, Lesen oder Entspannen schafft – ganzjährig nutzbar und mit Blick ins Grüne.**

**Die separate Küche ist mit einer hellen, modernen Einbauküche ausgestattet. Diese befindet sich im Besitz der Mieter.**

**Das großzügige Schlafzimmer verfügt über ein komfortables Bad en suite – ein echtes Plus für mehr Privatsphäre im Alltag.**

**Ein weiteres, separates Duschbad ist dem zweiten Zimmer zugeordnet, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.**

**Im Jahr 2014 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, durch die sich die Wohnung heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Im Rahmen der Sanierung wurden beide Badezimmer inklusive aller Leitungen vollständig erneuert. Ebenso wurden sämtliche Türen in der Wohnung ausgetauscht. Auch die Fliesen in der Küche sowie im Wintergarten wurden 2014 erneuert.**

**Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz**

**Mieteinnahmen 1200€ Kaltmiete**

**Nebenkosten 180€ ohne Heizkosten**

**Nicht Umlagefähige Kosten 91,25€**

**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

### **Ausstattung**

*Die Ausstattung in der Übersicht:*

- **Baujahr 1982**
- **Gas Etagenheizung Jahr XXXX**
- **2 Schlafzimmer**
- **Separate Küche mit Einbauküche**
- **2 Badezimmer (2014 saniert)**
- **Wintergarten**
- **Abstellraum**
- **Außenstellplatz**
- **Jalousien (Abdunklung)**
- **Mietverhältnis seit 02.2024 - 1.200€ Kaltmiete**
- **Kunststofffenster 2-Fach (2008)**
- **Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Waschraum**
- **Entkalkungsanlage 2013 im Keller**
- **Außenstellplatz**

**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)

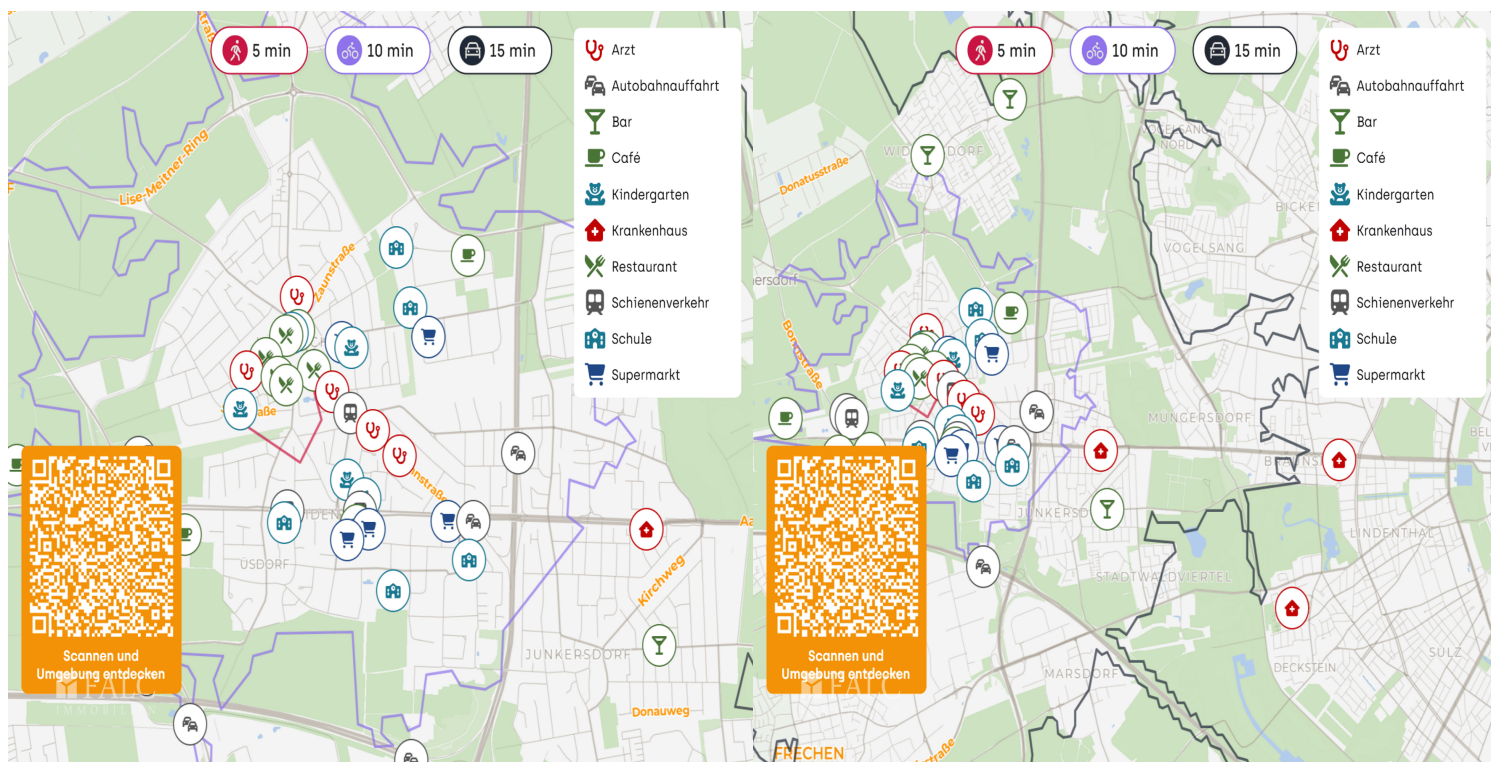
[Online ansehen](#)



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 Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



3. Obergeschoss

**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](#)