



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NVo-69381

**Attraktive Kapitalanlage in Nippes!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>230.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>46,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</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>Baujahr</b>	<b>1984</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.02.2032</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>139 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>03.02.2022</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Nippes ist einer der begehrtesten Stadtteile Kölns. Bekannt unter anderem für seinen täglich (außer sonntags) stattfindenden Markt auf dem Wilhelmplatz.***

***Es gibt reizvolle Grünflächen an der Rändern des Stadtteils: Das „Nippeser Tälchen“ im Norden (daran grenzt die Wohnanlage direkt), die „Nippeser Schweiz“ im Südwesten und der „Johannes-Giesberts-Park“ im Osten. Ganze Straßenzüge präsentieren Hausfassaden aus Gründerzeit und Jugendstil, z.B. die Schwerinstraße, der Leipziger Platz und die Eisenachstraße.***

***Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Neusser Straße, die mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs das Zentrum des Stadtteils darstellt. Hier liegt auch die weit über das Stadtviertel hinaus bekannte Traditionskneipe Em Golde Kappes.***

***Trotz dieser sehr zentralen Lage ist die Wohnlage sehr ruhig!***

***Die gute Anbindung an das Zentrum Kölns mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie die hervorragende Infrastruktur sind große Vorteile, die der Stadtteil zu bieten hat.***

**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

**Attraktive Kapitalanlage in Top-Lage von Köln-Nippes – Helle 1-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz!**

**In einem gepflegten in 1984 erbauten Mehrparteienhaus in gefragter Lage von Köln-Nippes befindet sich diese rund 46 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung zum Verkauf – eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger.**

**Die Wohnung befindet sich in der Hochparterre und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und solide Ausstattung. Direkt beim Eintreten bietet ein praktischer Einbauschrank großzügige Stauraummöglichkeiten. Das innenliegende Bad ist mit Fliesen, Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.**

**Der helle Wohnbereich punktet mit großen Fenstern und einem charmanten Erker, der viel Tageslicht in die Wohnung bringt.**

**Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie ein Stellplatz im Innenhof – beides besonders attraktiv für potenzielle Mieter.**

### Fazit:

**Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit, solide Mieteinnahmen und langfristige Wertstabilität setzen.**

## Ausstattung

**Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:**

- PVC-Boden/ Laminat
- Gas Heizung
- Stellplatz
- Große Küche
- Einbauschrank
- Ruhige Straße mit keinem Durchfahrtsverkehr

**Netto-Kaltmiete der Wohnung: 635 Euro zzgl. 250 Euro Vorauszahlung für Nebenkosten  
Mietverhältnis bestehend seit 07.03.2016 (Index-Mietvertrag)**

**Monatliches Hausgeld für die Wohnung: aktuell 357 Euro**

**Aufteilung in umlegbare und nicht umlegbare Kosten: ca. 67% umlagefähig**

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**

**Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!**

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

**Energieausweistyp: Verbrauchsausweis**

**gültig bis: 02.02.2032**

**Baujahr des Hauses: 1984**

**Baujahr der Heizung: 2013**

**Hauptenergieträger: Erdgas**

**Energiekennwert: 139**

**Energieeffizienzklasse: E**

**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)

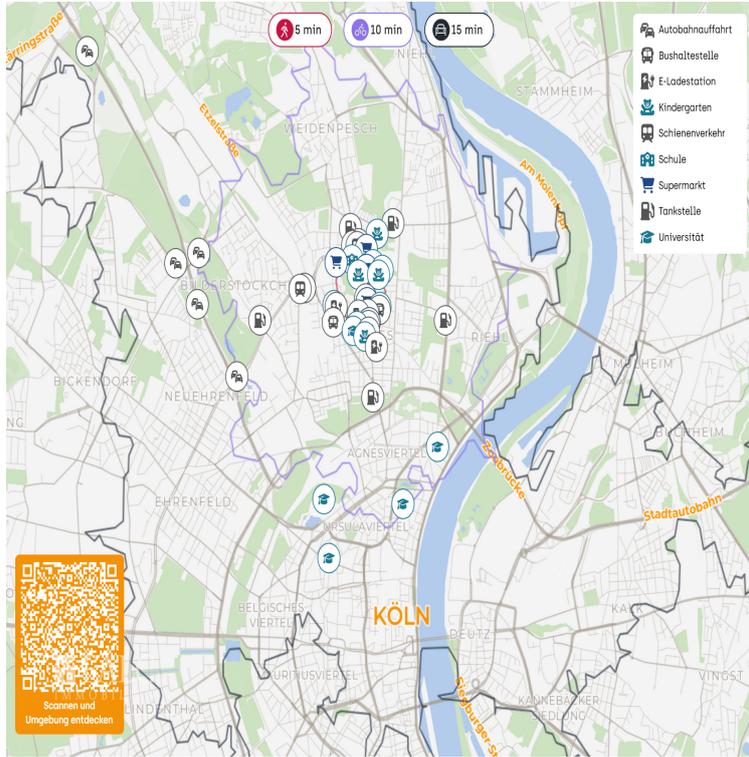
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



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](#)