



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Objektnummer FALC-NVo-71876

Schöne helle Wohnung direkt am Stadtwald!

Eckdaten

Kaufpreis	599.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	99,0 m²
Grundstücksfläche	1.444,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Baujahr	1965

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Küche
Befeuerung
Unterkellert
Gäste-WC

Einbauküche
Öl
Keller

Energieausweis

Energieausweistyp
Gültig bis
Energiekennwert
Energieträger
Energieeffizienzklasse
Ausstelldatum
Geltende EnEV
Gebäudeart

Verbrauchsausweis
11.08.2034
175 kWh/(m²*a)
Öl
F
12.08.2024
2014
Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Diese Immobilie liegt in Lindenthal, eines der begehrtesten Viertel Kölns. Sie bietet eine erstklassige Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Mit Bushaltestellen und einer Bahn-Station nur einen kurzen Fußweg entfernt, ist die Mobilität für Pendler und Reisende optimal gewährleistet. Ein besonders hohes Maß an individueller Mobilität wird auch durch die nahegelegenen E-Ladestationen und Tankstellen unterstützt.

Die Wohnung liegt direkt am Stadtwald. Durch einen Hauseigenen Zugang zum Stadtwald sind Sie in nur wenigen Metern direkt im grünen.

Nur ca. 20 Autominuten vom internationalen Flughafen Köln Bonn entfernt, eignet sich die Lage hervorragend für Vielflieger und Reisefreudige. Auch die Autobahnen A1 und A4 sind gut erreichbar, was weitere Flexibilität für individuelle Transportbedürfnisse bietet.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus urbanem Lebensstil und Nahversorgung aus. Für den täglichen Bedarf sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe problemlos zu erreichen.

Für Familien und Erholungssuchende gibt es zahlreiche Parks wie den Stadtwald in der Nähe, der zu Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Gesundheitsdienste sind durch die Nähe zum St.-Elisabeth-Krankenhaus Hohenlind hervorragend abgedeckt, was zur Sicherheit und Versorgung beiträgt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung in begehrter Lage von Köln-Lindenthal überzeugt durch ihre Großzügigkeit, ihre moderne Ausstattung sowie den einzigartigen Blick ins Grüne. Auf rund 99 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offener Grundriss mit weitläufigen Fensterfronten, die ein helles und freundliches Ambiente schaffen.

Der Grundriss umfasst aktuell zwei große Zimmer, bietet jedoch die Möglichkeit, ein drittes Zimmer zu realisieren – ideal für individuelle Wohnbedürfnisse. Der offene Küchenbereich mit angrenzendem Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt für ein modernes Wohngefühl.

Vom großzügigen Balkon aus genießen Sie einen traumhaften Blick auf den Stadtwald – ein echtes Highlight dieser Immobilie. Ein modernes Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und ist seit Oktober 2021 vermietet. Die Kaltmiete beträgt 1.550€ inkl. Tiefgaragenstellplatz. Das Hausgeld beträgt 719€ von denen ca. 400€ umlagefähig sind. Aufgrund kurzfristiger Rechtskosten und Reparaturkosten ist davon auszugehen, dass sich das Hausgeld zukünftig wieder reduziert.

Im Kaufpreis inkludiert ist ein Garagenstellplatz im anliegenden Gebäude im Wert von 35.000€.

Ausstattung

- ca. 99 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, Möglichkeit zur Schaffung eines 3. Zimmers
- große Fensterfronten mit Blick ins Grüne
- offener Küchen- und Wohnbereich
- Balkon mit Stadtwaldblick
- modernes Badezimmer
- Gäste-WC
- ruhige Wohnlage in Lindenthal
- Tiefgaragenstellplatz inkludiert

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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: 11.08.2034

Baujahr des Hauses: 1965

Baujahr der Heizung: 2005

Hauptenergieträger: Öl

Energiekennwert: 175 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: F

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)