



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-59227

Gepflegte Wohnung mit zwei Balkonen!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

220.000,00 €

2,38 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	47,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.12.2028
Energiekennwert	150 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	12.12.2018
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Mitten In Zollstock - Die Lage der Immobilie ist hervorragend. Sie befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße, die dennoch zentral und gut angebunden ist.

Der charmante und familienfreundliche Stadtteil Zollstock liegt im südlichen Teil Kölns. Zollstock hat viel zu bieten: Die vielen Einzelhandelsgeschäfte rund um den Höniger Weg / Gottesweg und im nahen Einkaufszentrum „Zollstock-Arkaden“ führen eine große Auswahl an Produkten für jeden Bedarf. Veedelskneipen mit typischem kölschen Flair und gemütliche Restaurants jeder Couleur laden zum Verbleiben ein.

Die Nähe zur Kölner Innenstadt und zur Universität sowie die Nachbarschaft zur angesagten Südstadt und den Stadtteilen Sülz und Klettenberg haben das Viertel bei jungen Menschen und Studenten beliebt gemacht.

Die Universität zu Köln ist etwa 3 Kilometer entfernt und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Diese Nähe macht die Wohnung besonders attraktiv für Studierende und Mitarbeiter der Universität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Bus- und Bahnhaltstellen, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt gewährleisten. Die nächstgelegene KVB-Haltestelle "Zollstockgürtel" ist nur 400 Meter entfernt und bringt Sie in ca. 15 Minuten in die Kölner Innenstadt.

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

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 47m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1966 in massiver Bauweise errichtet und kontinuierlich gepflegt und instandgehalten.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klaren, funktionalen Schnitt – einem großzügigen Wohnbereich mit Zugang zu der Loggia, einer modernen vollausgestatteten Küche und einem Tageslicht-Badezimmer.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich der Blick auf die hellen Räumlichkeiten. Gleich rechts der Diele befindet sich das moderne und zeitlose Badezimmer mit Tageslicht. Der gemütliche Schlaf- und Wohnbereich liegt ruhig zum Innenhof und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Der Loggia-Balkon verfügt über eine Markise und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Die großzügige Küche bietet Zugang zu einem weiteren ruhig gelegenen Balkon mit Blick ins Grüne. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und verfügt über alle nötigen Elektrogeräte. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten.

Durch die großen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Wohnung und schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Ein separater Kellerraum vervollständigt das Angebot und bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Raumaufteilung. Ideal für Singles oder Paare – hier findet man Ruhe und lebt dennoch sehr zentral. Die Wohnung wird zeitnah bezugsfrei und eignet sich somit optimal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Das aktuelle Hausgeld beträgt 210€ monatlich.

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

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen im Überblick:

- Baujahr 1966
- Ca. 47m²
- 2 Zimmer (derzeit 1 Zimmer, durch entfernte Wand)
- Einbauküche
- 2 Balkone
- Erdgas-Heizung 2006
- Fenster Kunststoff 2-Fachverglast (ca. 10 Jahre alt)
- Gegensprechanlage
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschkeller

Die gesamte Wohnanlage überzeugt durch einen sehr gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren stets modernisiert.

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: 12,12,2028

Baujahr des Hauses: 1966

Baujahr der Heizung: 2006

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 150 kWh/m²/a

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.

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



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

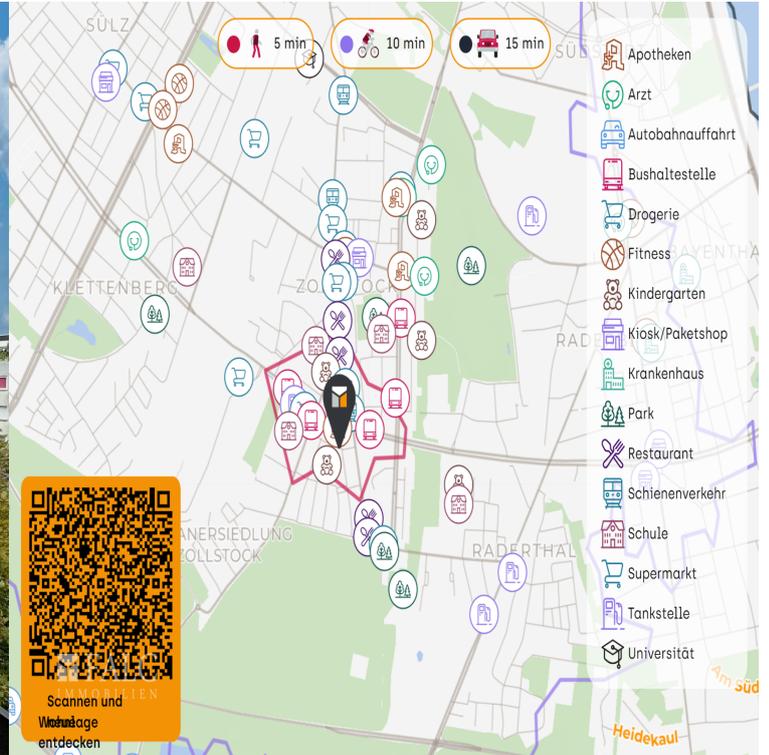
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)