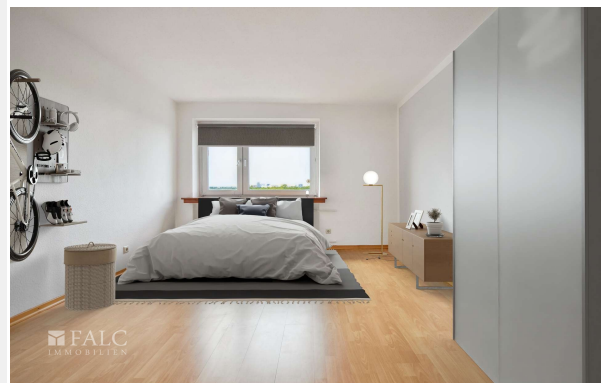




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-59939

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Domblick!

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

208.000,00 €

3,57 % 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](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>56,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>3.122,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</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>1966</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.10.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>185,9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.10.2018</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**

***DOBLICK - Nur 2 Stationen bis zum Kölner-Hbf...***

***Die Wohnung befindet sich im rechtsrheinischen Stadtteil Köln-Humboldt/Gremberg, einem vielfältigen und aufstrebendem Stadtteil, der sich durch seine zentrale Lage, gute Verkehrsanbindung und umfangreiche Infrastruktur auszeichnet.***

***Die Autobahnen A4 und A559, ermöglichen eine schnelle Verbindungen in das Kölner Umland. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut: Mehrere Buslinien und die nahegelegene S-Bahn-Station „Trimbornstraße“ ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Kölner Stadtteilen.***

***Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch ihre Nähe zu mehreren Schulen und Kindergärten attraktiv ist. Weiterführende Schulen und andere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls erreichbar.***

***Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe. Für größere Einkäufe bietet sich das nahegelegene Einkaufszentrum „Köln Arcaden“ in Kalk an, welches eine breite Auswahl an Geschäften und Gastronomiebetrieben bietet.***

***Der nahegelegene Rhein und die Poller Wiesen sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bieten hervorragende Möglichkeiten für ausgedehnten Spaziergänge und Fahrradtouren.***

**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**

*Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss bietet einen atemberaubenden Blick über die Skyline von Köln, inklusive des Kölner Doms. Das Haus wurde 1966 in massiver Bauweise erbaut. Die Wohnung erreichen Sie bequem über den Aufzug.*

*Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle, freundliche Atmosphäre. Gleich links der Diele befindet sich das helle und zeitlose Badezimmer mit Tageslicht. Schlafzimmer und Wohnzimmer liegen ruhig und bieten den spektakulären Blick auf die Stadt. Der an das Wohnzimmer angrenzende Loggia-Balkon lädt dazu ein, den Blick über die Dächer Kölns schweifen zu lassen und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.*

*Die offene Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten und verfügt über alle nötigen Elektrogeräte.*

*Große Fenster in der gesamten Wohnung lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosfera.*

*Für zusätzlichen Stauraum stehen Ihnen ein praktischer Abstellraum sowie eine kleine Waschküche innerhalb der Wohnung zur Verfügung. Ein separater Kellerraum im Untergeschoss kann auf Wunsch zusätzlich angemietet werden.*

*Diese Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Raumaufteilung und ist ideal für Singles oder Paare, die einen ruhigen Rückzugsort mit unvergleichlichem Blick über Köln suchen.*

*Die Wohnung ist bezugsfrei und bietet somit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Investition.*

*Das aktuelle Hausgeld beträgt 399€ monatlich(inkl. Heizkosten und Wasser), davon sind 180,66€ 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*

### **Ausstattung**

**Die Ausstattung der Wohnungen im Überblick:**

- **Baujahr 1966**
- **Ca. 56m<sup>2</sup>**
- **2 Zimmer**
- **Personenaufzug**
- **Einbauküche**
- **Balkon**
- **Domblick**
- **Erdgas-Heizung 1991**
- **Fenster Kunststoff 2-Fachverglast**
- **Gegensprechanlage**
- **Badezimmer mit Badewanne und Fenster**
- **Abstellraum und Waschküche**

**Letzen Modernisierungen/Sanierungen:**

**2023: Rohrleitungen, sämtliche Ventile und Toilettenanlage**

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

**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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **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: 22.10.2028**

**Baujahr des Hauses: 1966**

**Baujahr der Heizung: 1991**

**Hauptenergieträger: Erdgas**

**Energiekennwert: 185,9 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: F**

**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](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)

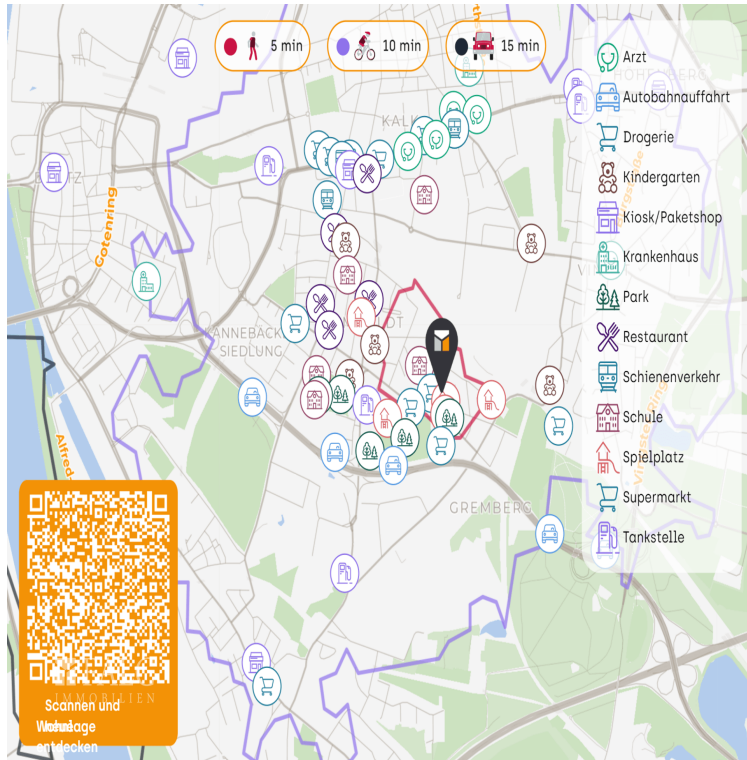
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](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](#)