



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-62868

## Mitten in Sülz - Charmante 2-Zimmerwohnung

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

249.000,00 €

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](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>36,0 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>Baujahr</b>	<b>1994</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.12.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>122,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.12.2018</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**

***Mitten in Sülz – die Berrenrather Straße befindet sich in einem der begehrtesten Veedels Kölns.***

***Die Lage der Immobilie ist hervorragend. Lange Wege gehören hier der Vergangenheit an. Entlang der nahegelegenen Einkaufsmeilen findet man eine Vielzahl von Supermärkten und Fachgeschäften für den täglichen Bedarf. Zusätzlich bieten Bio- und Delikatessenläden, trendige Modegeschäfte, angesagte Restaurants und gemütliche Cafés eine vielfältige Auswahl und lassen keine Wünsche offen.***

***Die Universität zu Köln ist etwa 2 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.***

***Sülz zeichnet sich zudem durch zahlreiche üppige Grünanlagen aus. Der 40 Hektar große Beethovenpark bietet weitläufige Wiesen, Joggingpfade und einen schönen Kinderspielplatz an der Neuenhöfer Allee. Ebenfalls beliebt sind die Grünanlagen rund um den Aachener- und den Decksteiner Weiher, die zu ausgedehnten Spaziergängen in herrlicher Natur einladen.***

***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 "Sülzburgstraße" ist nur 200 Meter entfernt und bringt Sie in ca. 15 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof.***

***Diese erstklassige Lage kombiniert zentrale Urbanität mit ruhigem Wohnkomfort und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen in Köln.***

**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**

*Die Immobilie befindet sich im Herzen von Köln-Sülz, einem der beliebtesten Veedel in Köln. Mit über 100.000 Studenten ist Köln die drittgrößte Studentenstadt Deutschlands, was die Nachfrage nach kompakten Wohnungen wie dieser besonders hoch macht.*

*Bitte beachten Sie, dass die Bilder der Wohnräume virtuell eingerichtet sind. Die Wohnung steht aktuell leer und kann zeitnah bezogen werden.*

*Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 in massiver Bauweise errichtet und kontinuierlich gepflegt und instandgehalten.*

*Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 36m<sup>2</sup> und befindet sich im 1.Obergeschoss.*

*Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich der Blick auf die hellen Räumlichkeiten. Gleich links der Diele befindet sich das moderne und zeitlose Badezimmer mit Badewanne.*

*Die bodentiefen Fenster im Wohnbereich sorgen für viel Helligkeit. Der Wohnbereich ist mit hellem Laminatboden ausgestattet. Das angrenzende Schlafzimmer bietet eine behagliche Rückzugsmöglichkeit und sorgt für einen angenehmen Ruhebereich.*

*Ein separater Kellerraum vervollständigt das Angebot und bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Raumaufteilung. Ideal für Singles oder Paare – hier findet man Ruhe und lebt dennoch sehr zentral. Die barrierefreie Erreichbarkeit und die zentrale Lage machen die Wohnung auch für ältere Menschen attraktiv.*

*Das aktuelle Hausgeld beträgt 132€ monatlich.*

**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 Wohnung in der Übersicht:**

- Baujahr 1994
- Ca. 36m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Personenaufzug
- Barrierefreier Zugang
- Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche inkl. Spülmaschine
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Gegensprechanlage
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradkeller

**Die gesamte Anlage 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: 19.12.2028**

**Baujahr des Hauses: 1995**

**Baujahr der Heizung: 1995**

**Hauptenergieträger: Erdgas**

**Energiekennwert: 122,7 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: D**

**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

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN  
Zum Exposé

FALC  
FINANCE



Finanzierung berechnen



**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)

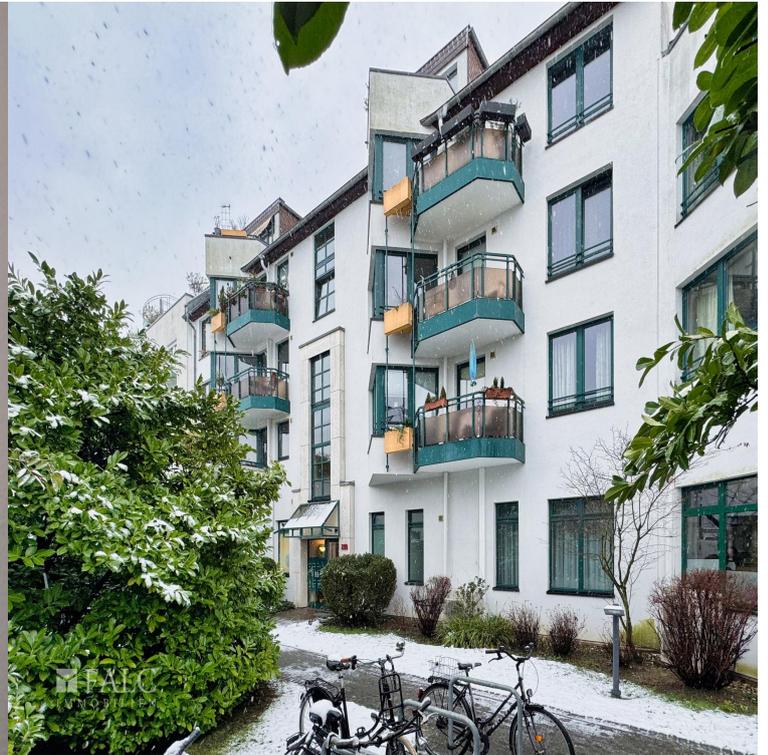
[Online ansehen](#)



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)

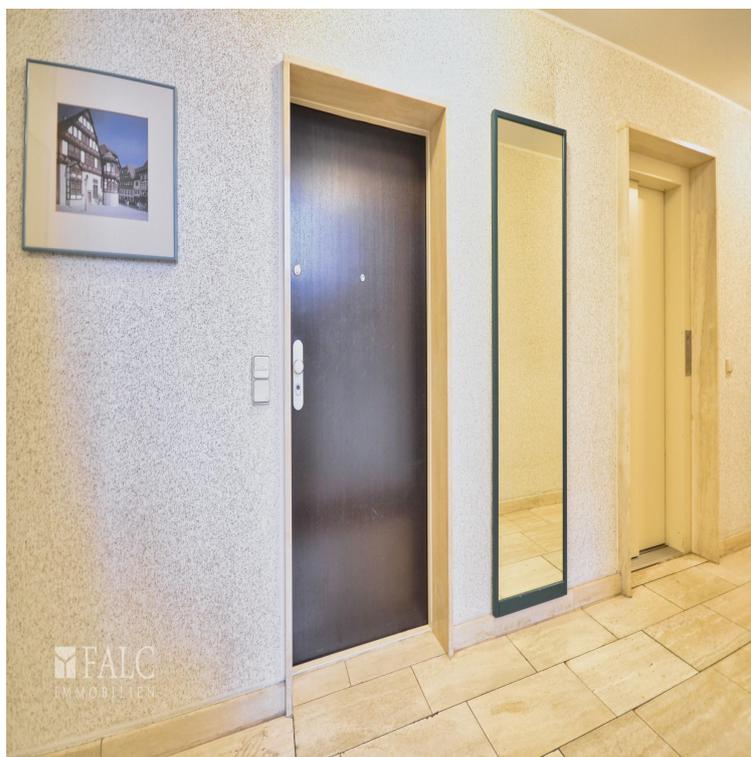
[Online ansehen](#)



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)

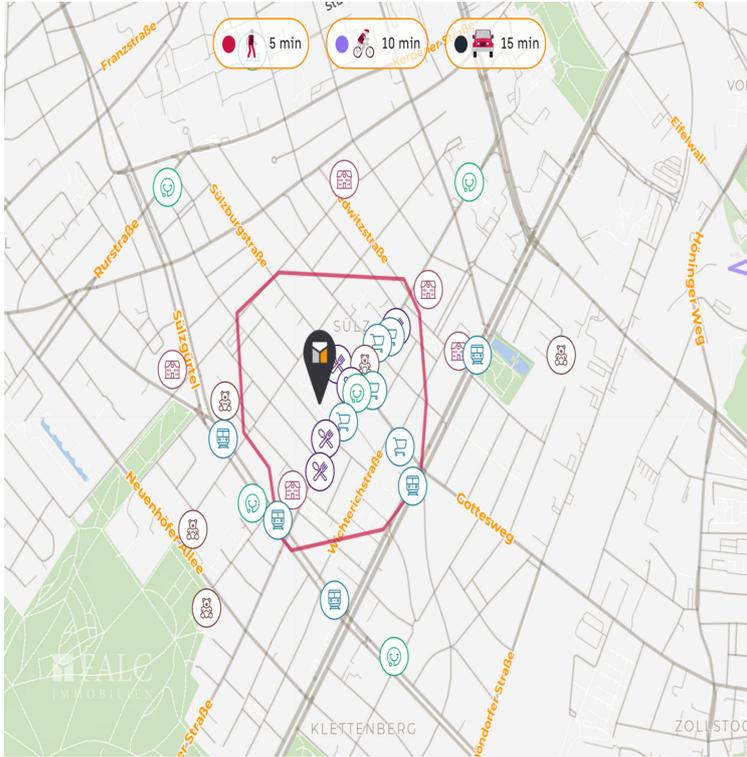
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



1. 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](#)