



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-63800

Bestlage am Aachener Weiher!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

530.000,00 €

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	82,0 m²
Grundstücksfläche	777,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1958
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Parkett, Fliesen
Befeuern	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.05.2029
Energiekennwert	167,3 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	20.05.2019
Geltende EnEV	2014
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

Die Haselbergstraße liegt mitten im Herzen von Lindenthal, einem der gefragtesten Stadtteile Kölns. Das Veedel überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zu Grünflächen und die perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung.

Die zentrale Lage bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an das pulsierende Stadtleben, sondern auch die unmittelbare Nähe zu den schönsten Grünflächen und Parks der Stadt. Der weitläufige Kölner Stadtwald, der idyllische Hiroshima-Nagasaki-Park mit seinem berühmten Aachener Weiher und die charmanten Grünanlagen am Karl-Schwering-Platz, laden zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Gleichzeitig bietet die Dürener Straße mit ihren charmanten Cafés und eleganten Boutiquen einen urbanen Flair, der das Leben in Lindenthal so besonders macht.

Darüber hinaus befinden sich renommierte Bildungseinrichtungen und die Universität zu Köln in der Nähe, was Lindenthal auch für Studenten und Akademiker attraktiv macht. Die Lage kombiniert mit der Nähe zu Natur und Erholungsräumen bietet eine hohe Lebensqualität in urbanem Umfeld.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel wie die KVB-Linien 1 und 7 sind bequem zu Fuß erreichbar.

Objektbeschreibung

Im begehrten Veedel Lindenthal, nur wenige Schritte vom Aachener Weiher entfernt, erwartet Sie diese Wohnung in einem modernen Stadthaus aus dem Jahr 1958. Hier vereinen sich urbanes Leben und naturnahe Erholung in einer perfekten Balance.

Das Mehrfamilienhaus zeichnet sich nicht nur durch seine erstklassige Lage aus, sondern auch durch viel Liebe zum Detail und einer stetigen Instandhaltung. In einer ruhigen Seitenstraße, unweit vom Aachener Weiher und mit Blick auf den Melaten, verbindet die Wohnung Ruhe, zentralen Komfort und ein einzigartiges Wohnambiente.

Die ca. 82 m² große Wohnung im 4. Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer, Wohnbereich, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie einen großzügigen Balkon.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt direkt in die verschiedenen Wohnbereiche. Zur linken Seite liegt die helle Küche mit Tageslicht, die ideale Voraussetzungen für gemütliche Kochmomente bietet. Angrenzend befindet sich das modernisierte Duschbad mit Fenster, das durch seine zeitgemäße Gestaltung überzeugt. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof gelegen und wird durch den Balkonaustritt mit

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

reichlichen Sonnenstrahlen erhellt.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der sonnige Westbalkon, der einen ruhigen Blick auf den Melaten Friedhof bietet. Genießen Sie die Sonne und die frische Luft, während Sie den Alltagsstress hinter sich lassen. Hier lässt es sich in privater Atmosphäre hervorragend entspannen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich erstreckt sich nach vorne zur Straßenseite und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Ein weiteres geräumiges Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, ergänzt die Wohnung.

Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Die leichten Dachschrägen verleihen den Räumen zusätzlichen Charme und unterstreichen das Ambiente.

Ein geräumiger Kellerraum, rundet dieses seltene Angebot ab.

Das Gemeinschaftseigentum wird gewissenhaft gepflegt, wodurch die Immobilie in einwandfreiem Zustand gehalten wird und ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

Mit seiner einzigartigen Lage und dem attraktiven Balkon, bietet diese Wohnung die perfekte Mischung aus urbanem Lifestyle und exklusiver Wohnqualität.

Diese Dachwohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein harmonisches Zuhause in einer attraktiven Umgebung suchen. Lassen Sie sich von dem Charme dieser Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 Wohnung in der Übersicht:

- **Baujahr 1958**
- **Ca. 82m²**
- **3 Zimmer**
- **Einbauküche**
- **Großer West-Balkon**
- **Erdgas-Heizung**
- **Fenster Kunststoff 2-Fachverglast**
- **Gegensprechanlage**
- **Badezimmer mit Tageslicht**
- **Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Waschkeller**

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: 19.05.2029

Baujahr des Hauses: 1958

Baujahr der Heizung: 1986

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 167,3kWh/m²/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

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 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

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](#)