



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-73604

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Tiefgaragenstellplatz

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

205.000,00 €

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	46,8 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1984
Letzte Modernisierung	2015
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.06.2029
Energiekennwert	143.4 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	19.06.2019
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 Wohnung befindet sich in der Friedrich-Karl-Straße in Köln-Niehl, einem beliebten Stadtteil im linksrheinischen Norden der Domstadt. Niehl zeichnet sich durch seine Nähe zum Rhein, die gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Umgebung. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar. Freizeit- und Sportmöglichkeiten, wie Spaziergänge und Radtouren am Rheinufer oder der nahegelegene Niehler Damm, bieten einen hohen Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der Straßenbahnlinie 16 sowie mehreren Buslinien gelangt man innerhalb weniger Minuten in die Innenstadt. Auch mit dem Auto ist man über die nahegelegenen Autobahnen A57 und A1 bestens angebunden.

Niehl vereint somit die Vorzüge eines gewachsenen Veedels mit ruhigen Wohnstraßen und gleichzeitig einer sehr guten Anbindung an das Kölner Zentrum. Die Lage macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

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

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in Köln-Niehl, einem beliebten Stadtteil mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1984 erbauten und kontinuierlich gepflegten Mehrfamilienhauses mit elf Parteien, das in massiver Bauweise errichtet wurde und über einen Personenaufzug verfügt. Auf ca. 47 m² überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem hellen, freundlichen Ambiente.

Von der Diele mit praktischem Einbauschränk und Platz für eine Garderobe gelangt man rechts in das im Jahr 2015 sanierte Badezimmer mit Badewanne sowie einem separat angrenzenden WC. Links der Diele befindet sich das großzügige Schlafzimmer, das einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Geradeaus öffnet sich der helle Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum sonnigen Südbalkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Einbauküche ist teilweise offen in den Wohnbereich integriert und wird durch eine Trennwand optisch abgesetzt.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 1990 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 580 € und wurde im Jahr 2024 erhöht. Zusätzlich ist ein Tiefgaragenstellplatz vorhanden, der derzeit für 60€ monatlich vermietet ist. Das Hausgeld beläuft sich auf 208,80 €, zuzüglich 34,20 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2007. Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot mit zusätzlichem Stauraum ab.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre gute Lage in Köln-Niehl, die clevere Aufteilung und den nach Süden ausgerichteten Balkon. In Verbindung mit der soliden Vermietungssituation sowie dem vorhandenen Stellplatz stellt die Wohnung eine attraktive und nachhaltige Kapitalanlage dar.

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

Ausstattung

Ausstattung der Wohnung im Überblick:

- Baujahr 1984
- 46,8 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Personenaufzug
- Süd-Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, WC separat (2015)
- Kellerraum
- Vermietet seit 35 Jahren (580€ mtl.)
- Tiefgaragenstellplatz (aktuell vermietet, 60€ mtl.)
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradkeller
- Gaszentralheizung (Bj. 2007)

Die gesamte Wohnanlage ist sehr gepflegt und befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand.

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: 18.06.2023

Baujahr des Hauses: 1984

Baujahr der Heizung: 2007

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 143,4 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

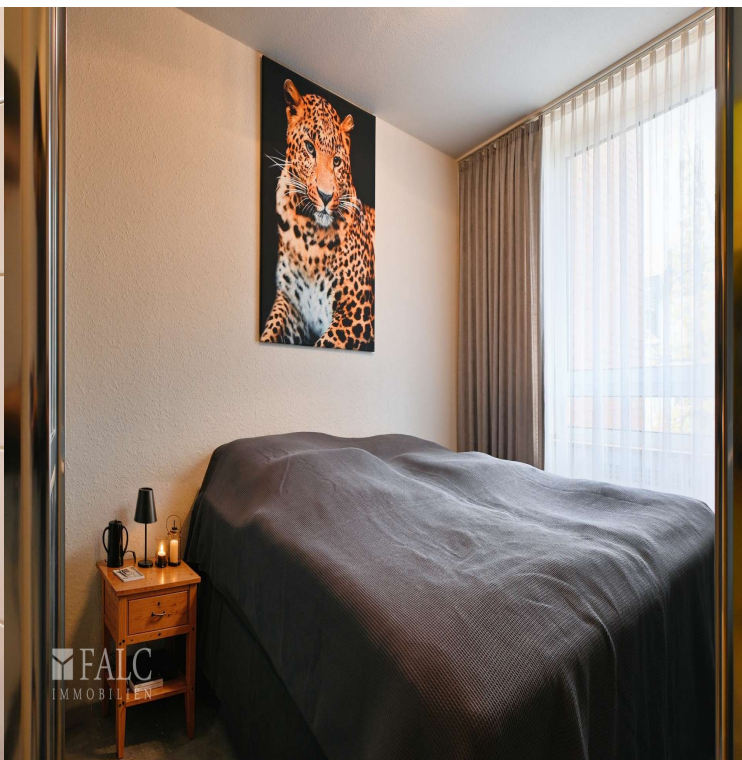
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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

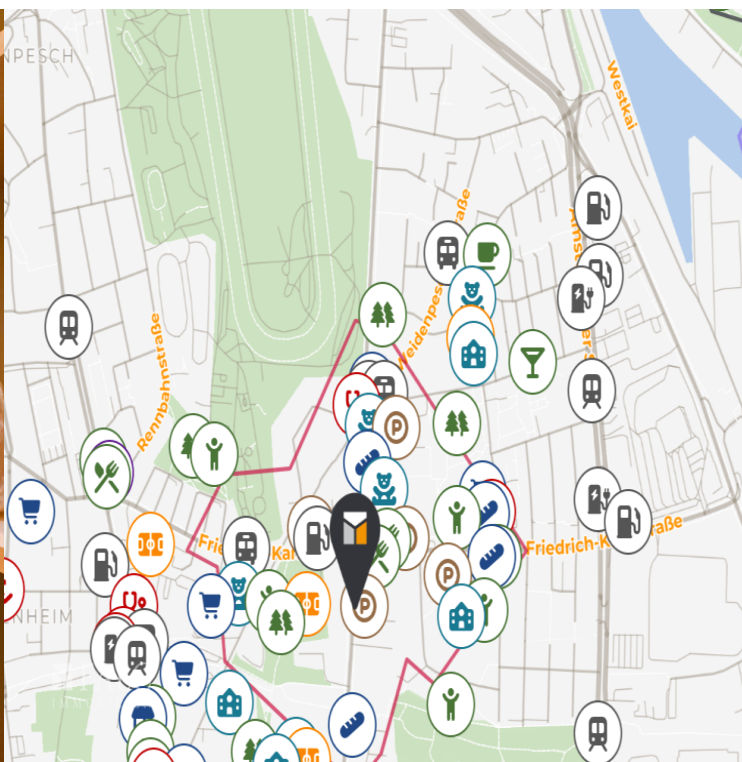
[Online ansehen](#)



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

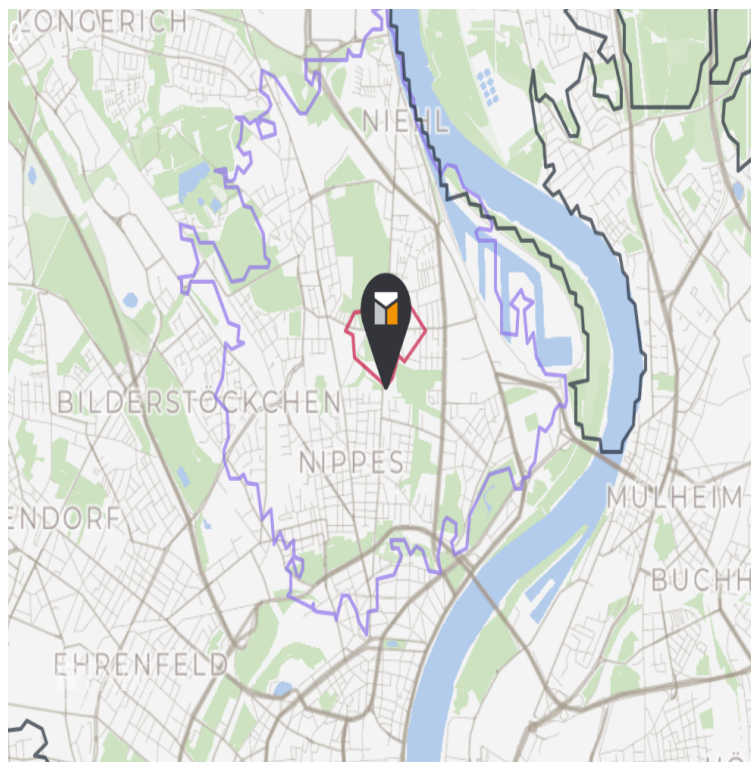
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)