



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



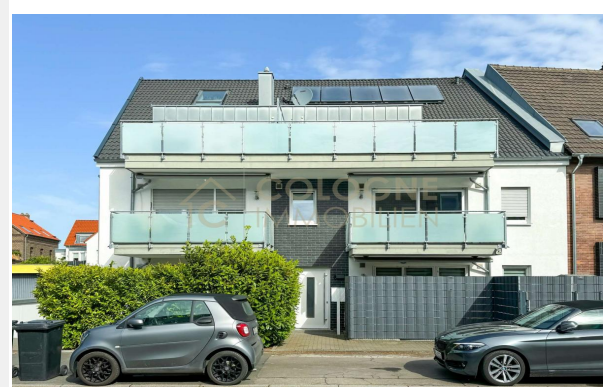
COLOGNE IMMOBILIEN IMMOBILIENMAKLER SACHVERSTÄNDIGE PROJEKTENTWICKLER
www.cologneimmobilien.de

MEHR INFORMATIONEN

- Wirtschaftsjurist LL.M.
- Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten u. Pachten
- Zertifizierter Immobiliengutachter nach DIN EN 17924
- Recognised European Valuer (REV)
- Projektmanager Level D (GPM)

+49 (0) 2234 250 96 15 | info@cologneimmobilien.de | Hauptstr. 19 - 21 | 50226 Frechen

IMMOBILIEN SICHER BEWERTEN & VERKAUFEN
WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE



Objektnummer 2024040072

Köln - MODERNE TRAUM-Erdgeschosswohnung mit EINBAUKÜCHE und zwei Terrassen in Köln-Weiden zu vermieten

Eckdaten

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	87,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2016
Zustand	NEUWERTIG
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.12.2031
Energiekennwert	94 kWh/(m²*a) kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	17.12.2021
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

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

Distanz Einkaufsmöglichkeit 700 m

Distanz Kindergarten 400 m

Distanz Schule 350 m

Distanz öffentliche Verkehrsmittel 170 m

Distanz Spielplatz 650 m

Die Immobilie liegt im „neuen Widdersdorf“, dem größten privaten Neubaugebiet Deutschlands in einer verkehrsberuhigten Zone. Der Stadtteil gehört zum Stadtbezirk Lindenthal und liegt mitten im Grünen im Kölner Westen. Hier verbinden sich ländlicher Charme, viele Grünflächen und natürliche Umgebung mit den Mehrwerten der Großstadt. Durch seine idyllische Lage und Entwicklung in den letzten Jahren ist Köln-Widdersdorf als Wohnort vor allem bei jungen Familien immer beliebter geworden. Neue Schulen, Kitas, Spielplätze und Sportanlagen wurde errichtet oder modernisiert. Hier können viele Erholungs-, Freizeit und Sportmöglichkeiten genossen werden. Neu errichtete Einkaufsmöglichkeiten sowie viele Geschäfte des täglichen Bedarfs und sämtliche Ärzte aller Fachrichtungen sorgen dafür, dass die Bewohner von Widdersdorf sich wohlfühlen. Schnell zu erreichen ist auch das 4km entfernte Rhein-Center in Köln-Weiden, Kölns größtem Einkaufszentrum.

Widdersdorf ist sehr verkehrsgünstig gelegen, in ca. 20 Minuten erreicht man mit dem Auto die Kölner Innenstadt. Die guten Verkehrsverbindungen über die Autobahn ermöglichen ein Vorankommen in alle Richtungen. Pendler sind über die Autobahnen A1, A4 und A57 perfekt angebunden. Außerdem stehen mehrere Buslinien zur Verfügung, mit denen die Bahnstation im benachbarten Lövenich bzw. Bocklemünd schnell erreicht werden kann. Ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten locken zu einer persönlichen Entfaltung ein, z. B. der neu errichtete öffentliche Golfplatz, ein Tennisclub, ein großer Sportverein, dem SV Lö/Wi und auch die Reitanlage Gut Burghof bieten Menschen jeden Alters eine perfekte Anlaufstelle. Daneben finden mehrmals im Jahr schöne Feste, wie beispielsweise das Maifest, das Stadtteilstfest, das Tulpenfest, einige Flohmärkte und vieles mehr statt. Lohnenswert ist zudem auch ein Ausflug durch den Landschaftspark Belverde, dem Naherholungsgebiet zwischen Müngersdorf, Widdersdorf, Bocklemünd und dem alten Millitarring. Hier führt seit einigen Jahren ein Rundweg durch Wiesen, Wald und Felder.

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine sehr moderne und neuwertige 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen im begehrten Stadtteil Köln-Widdersdorf. Bereits von außen werden die Vielfältigkeit, Transparenz sowie das gepflegte Ambiente des 2016 errichteten 6-Parteien-Neubaus erkennbar. Besonderes Leben und Freiheit genießen lautet hier das Motto. Die Wohnung verfügt

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

insgesamt über ca. 87 m² Wohnfläche inkl. der großzügigen zwei Sonnenterrassen, einen eigenen Kellerraum, Fahrradkeller und der Mitnutzungsmöglichkeit des Gartens im rückwärtigen Bereich. Geheizt wird in der gesamten Wohnung per Fußbodenheizung, welche Sie über ein Thermostat bequem von jedem Zimmer aus regulieren können. Eine Belüftungsanlage sorgt dabei für genügend frische Luft im Haus. Die Energieeffizienzklasse des Gebäudes entspricht dabei der Klassifizierung „C“. Durch den Einsatz von bodentiefen 3-fach verglasten Fenstern können Sie nicht nur den besten Weitblick, sondern auch das entstandene Raumgefühl genießen. Über den Aufzug, der sich direkt im Hausflur befindet, gelangen Sie mühelos in jedes Geschoss.

Die optimal aufgeteilte moderne Wohnung verteilt sich auf zwei Schlafzimmer, ein großes, modernes Bad mit übergroßer und ebenerdiger Walk-In-Dusche mit Glaseinsatz und einer Badewanne, sowie einen weitläufigen offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur einladenden Sonnenterrasse oder dem beidseitig begehbaren Küchenbereich. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich verfügt über eine bodentiefe Panoramafensterfront, von der aus Sie den Blick ins Freie genießen können. Der Küchenbereich ist mit modernen dunklen Steinfliesen ausgestattet und somit farblich vom Wohnbereich separiert. Ebenfalls befindet sich hier eine neuwertige weiße Einbauküche samt Spüle, Herd, Dunstabzugshaube und einem Side-by-Side Edelstahlkühlschrank mit Getränke- und Eisfunktion, die ohne Aufpreis zur Nutzung überlassen werden. Die LED-Beleuchtung sorgt für die angenehme Stimmung. Komplettiert wird die angebotene Wohneinheit durch den Kellerbereich, von dem aus Sie in den Gemeinschaftsgarten sowie zur Tiefgarage und zum Fahrradkeller gelangen. Eine zweite Terrasse befindet sich im rückwärtigen Teil der Wohnung. Diese lässt sich von dem Kinderzimmer/Arbeitszimmer und dem Hauptschlafzimmer begehen.

Als Bodenbeläge wurden in der gesamten Wohneinheit zeitloses Fischgräten-Parkett, sowie moderne Fliesen im Bad und im Küchenbereich verwendet. Es ist ein sehr helles, gut gelegenes, modernes sowie praktisches Mehrfamilienhaus mit guter Ausstattung und Mieterstruktur. Ihr Fahrzeug können Sie auf den dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz (Aufpreis von nur 100,-€) sicher abstellen. In dieser gepflegten, zentral liegenden und sofort bezugsfertigen Liegenschaft können Sie gewiss Ihr Wohnglück verwirklichen. Die übergroßen zwei Terrassen mit einem Wasseranschluss und einer elektrischen Sonnenmarkise sowie der Garten werden einen wichtigen Beitrag zur Entspannung in Ihrem Leben leisten können.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihre Zukunft gestalten!

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

- **Verkehrsruhige, Einfamilienhäuser geprägte Umgebung in Widdersdorf mit Schneller Verkehrsanbindung nach Köln und Bonn**
- **Perfekt für kleine Familien oder Paare, die Ruhe und Privatsphäre sowie Zentralität brauchen**
- **Gute aufgeteilte 3 Zimmer im Neubau mit 2 großen Sonnenterrassen**
- **Altersgerechtes Wohnen durch die Lage im Erdgeschoss sowie den Aufzug möglich**
- **Sehr gute zentrale Lage im Kölner Stadtteil Widdersdorf, mit guter Verkehrsanbindung in die Kölner Innenstadt**
- **Aufzug befindet sich unmittelbar im Hausflur**
- **Einbauschränk im Flur**
- **Sonnenmarkise auf der vorderen Terrasse elektrisch steuerbar, Wasseranschluss, Aussensteckdose**
- **Doppeltürkühlschränk mit Wasser und Eisfunktion**
- **Belüftungsanlage in der gesamten Wohnung**
- **Großer und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Panoramafenstern**
- **Moderne Einbauküche mit Spüle, Herd und Dunstabzugshaube inklusive**
- **Modernes Bad mit übergroßer ebenerdiger Walk-In-Dusche mit Glaseinsatz und einer Badewanne**
- **Separates Gäste-WC**
- **Fußbodenheizung und hochwertige Fliesen und Parkett in der gesamten Wohneinheit**
- **Möglichkeit der Gartennutzung, eigener Kellerraum, gemeinschaftl. Fahrradkeller**
- **Eigener Stellplatz in der Tiefgarage für zzgl. 125,-€/Monat**

! Terrassenwohnung, direkt einziehen und sofort wohlfühlen!

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

Sonstiges

Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.

Die Kautions beträgt 3 Monatsmieten -> 3.990 EUR

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- **Selbstauskunft (erhalten Sie von COLOGNE IMMOBILIEN)**
- **Einkommensnachweis**
- **Mietzahlungsbestätigung**
- **Identitätsnachweis**

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf unseren bewährten professionellen Standard.

Rufen Sie uns an: 02234 – 250 96 15

oder schreiben Sie uns: info@cologneimmobilien.de Besuchen Sie uns auf: www.cologneimmobilien.de

Unsere Expertise:

Menschen & Immobilien - Wir beweisen, dass Immobilienvermarktung durch uns anders geht! Ausgezeichnet als Focus TOP 1.000 Makler in Deutschland und BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2024. Als Immobilienmakler Köln Frechen und Umgebung sowie Immobiliengutachter in Frechen Köln und dem Rhein-Erft Kreis stehen wir Ihnen als Immobilienexperten gerne zur Verfügung.

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
MAY 2023
Top-Makler Köln
★★★★★
Höchstnote für
Cologne Immobilien
IM TEST: 3.000 Makler GÜLTIG BIS: 09.23

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN
MAKLER
2023
FRECHEN /
KÖLN
FÜR DIE WERTUNG
IM GUTACHTER
STATISTA

BELLEVUE
BestProperty
Agents
2023

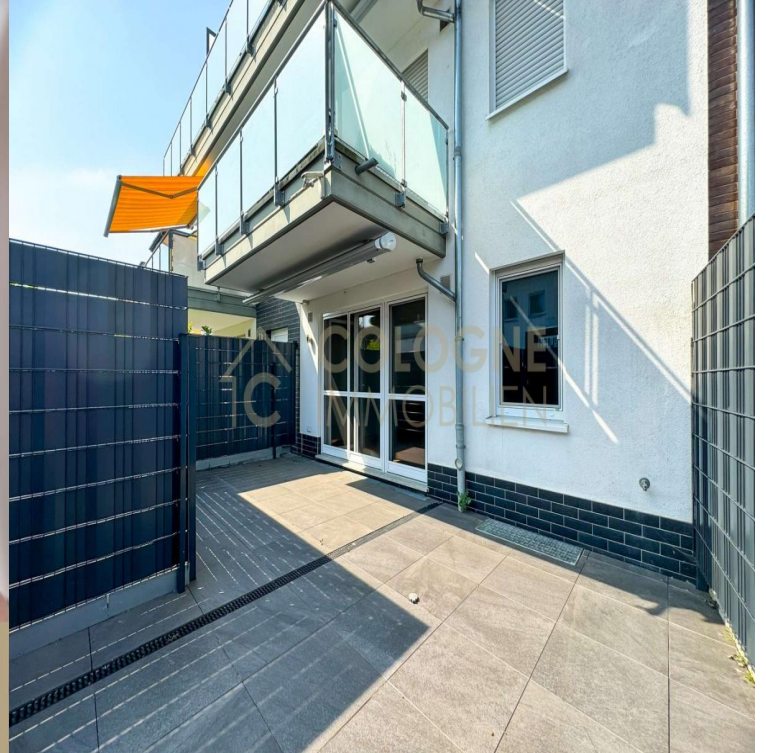
GUTSCHEIN

GUTSCHEIN GILT FÜR EINE KOSTENLOSE
MARKTPREISEINSCHÄTZUNG IHRER
IMMOBILIE DURCH EINEN ZERTIFIZIERTEN
GUTACHTER UND STUDIERTEN
WIRTSCHAFTSJURISTEN!

**IMMOBILIEN SICHER
BEWERTEN & VERKAUFEN**

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

DGuSV
Sachverständigen der
Deutschen
Gutachter- & Sachverständigen
Vereinigung



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

6

IC

Mehr INFORMATIONEN

WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

LASSEN SIE UNS GEMEINSAM IHRE ZUKUNFT GESTALTEN

IC COLOGNE
IMMOBILIEN
www.cologneimmobilien.de

Sie interessieren sich für unsere Immobilie?

So gehen Sie vor:

- 1. Unsere Website besuchen**
Weitere Bilder, Infos sowie unser Kontaktformular finden Sie unter: www.cologneimmobilien.de
- 2. Kontaktformular ausfüllen**
Bitte vollständig ausfüllen, unsere AGB akzeptieren und Anfrage unverbindlich und kostenfrei absenden.
- 3. Maileingang prüfen**
Wir bearbeiten Ihre Anfragen & senden Ihnen umgehend das Exposé zu. (Downloaden & lesen :)
- 4. Spam-Ordner überprüfen**
Ggf. wurde unsere Antwort in Ihrem Spam-Ordner verschoben.
- 5. Anrufen**
Sie finden keine Email von uns?
Dann rufen Sie uns bitte an: 02234 - 250 96 15

IC WWW.COLOGNEIMMOBILIEN.DE

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](#)