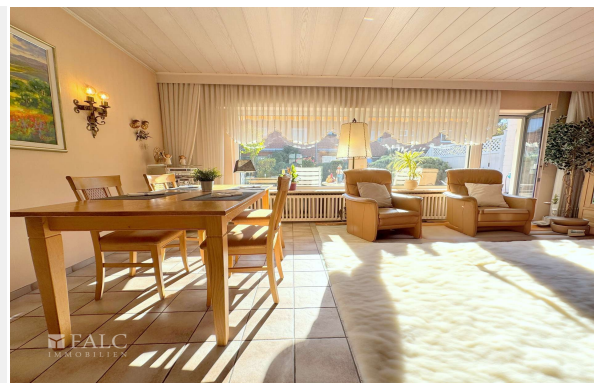




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AL-59897

## Charme und Gemütlichkeit

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**449.000,00 €**  
**3,57 inkl. 19% MwSt. 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>102,0 m²</b>               |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>165,0 m²</b>               |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>4,0</b>                    |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>3,0</b>                    |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>2,0</b>                    |
| <b>Anzahl Balkone</b>      | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Terrassen</b>    | <b>1,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1970</b>                   |
| <b>Bad</b>                 | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Küche</b>               | <b>Einbauküche</b>            |
| <b>Bodenart</b>            | <b>Parkett</b>                |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>                |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Öl</b>                     |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Garage, Freiplatz</b>      |
| <b>Gartennutzung</b>       |                               |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>                 |
| <b>Gäste-WC</b>            |                               |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>29.01.2035</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>116,6</b>          |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Öl</b>             |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>29.01.2025</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

*Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und kinderfreundlichen Umgebung, die ideal auf die Bedürfnisse junger Familien ausgerichtet ist. Die Straße, in der sich das Haus befindet, zeichnet sich durch eine angenehme, familiäre Atmosphäre aus, die durch eine gepflegte Nachbarschaft und zahlreiche Grünflächen unterstützt wird. Hier lassen sich entspannte Spaziergänge mit der Familie ebenso genießen wie das Spielen der Kinder im Freien.*

*Ein großes Plus dieser Lage ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Vierteln und in die Kölner Innenstadt ermöglichen. Mit dem Auto erreichen Sie sowohl die Auffahrt zur Autobahn A57 als auch weitere Hauptverkehrswege in etwa 5 Minuten, sodass auch Pendlern eine bequeme Anfahrt gewährleistet ist. Der internationale Flughafen Köln/Bonn liegt etwa 30 Minuten entfernt und bietet so eine unkomplizierte Anbindung an internationale Reiseziele.*

*Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein Supermarkt ist leicht zu Fuß erreichbar, und in der Umgebung befinden sich diverse Apotheken, darunter die Max und Moritz-Apotheke, die die medizinische Versorgung sicherstellen. Für kleinere Kinder ist der städtische Kindergarten nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt, was den Familienalltag deutlich erleichtert.*

*Für die Freizeitgestaltung finden sich mehrere Spielplätze, darunter der Spielplatz am Nelkenweg, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Die Nähe zu verschiedenen Restaurants erlaubt es den Familien, ein reichhaltiges kulinarisches Angebot zu genießen, während Eltern abends entspannte Stunden in einem der nahegelegenen Bars, wie Marcel's, verbringen können.*

*Diese Immobilie bietet jungen Familien somit die Möglichkeit, in einer Umgebung zu leben, die nicht nur durch ihre gute Infrastruktur, sondern auch durch ihre hohe Lebensqualität überzeugt.*

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**

*Dieses charmante Reihenmittelhaus, massiv gebaut und aus dem Jahr 1970, bietet ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 165 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.*

*Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum pflegeleicht angelegten Garten, der zum Entspannen einlädt. Die Einbauküche sowie das Gäste-WC sind geschickt im Eingangsbereich angegliedert und sorgen für kurze Wege und eine praktische Nutzung.*

*Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, von denen zwei einen Zugang zu dem selben Balkon mit Blick in den Garten bieten – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein großes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche ergänzt das Raumangebot.*

*Ein voll unterkellertes Bereich bietet zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für einen Hobbykeller.*

*Abgerundet wird das Angebot dieser Immobilie durch eine Garage in unmittelbarer Nähe sowie einen Außenstellplatz davor.*

*Dieses Haus ist ideal für Familien und Paare, die ein gut geschnittenes und gemütliches Zuhause in ruhiger Lage suchen.*

**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 dieses Hauses überzeugt durch eine geschmackvolle Materialwahl und teils moderne Technik.*

*Im Erdgeschoss sowie im Badezimmer wurden Fliesen verlegt. In den übrigen Räumen sorgt ein heller Parkettboden für eine freundliche und warme Atmosphäre.*

*Die Öl-Heizung wurde erst 2022 erneuert und garantiert eine effiziente Wärmeversorgung im ganzen Haus. Alle Fenster sind doppelt verglast und in pflegeleichten Aluminiumrahmen gefasst, was für eine gute Dämmung und eine ruhige Wohnumgebung sorgt.*

*Die vorhandene Einbauküche ist komplett ausgestattet und kann auf Wunsch übernommen werden – ein Pluspunkt für alle, die direkt einziehen möchten.*

*Das Badezimmer ist komfortabel gestaltet und bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, ideal für erholsame Momente im eigenen Zuhause.*

## Sonstiges

*Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.*

*Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

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](#)



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



**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](#)

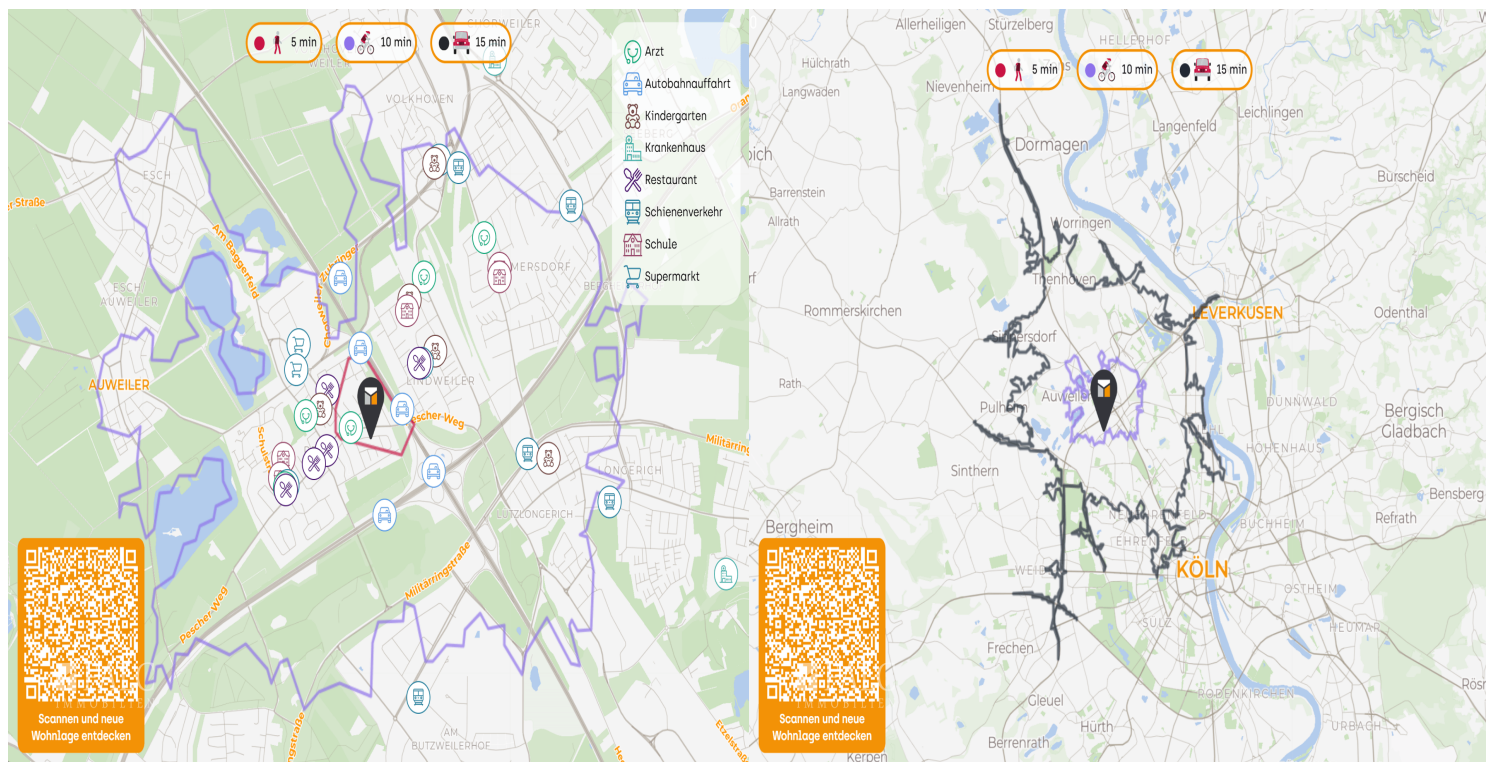




# WP Immo Manager

## 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)

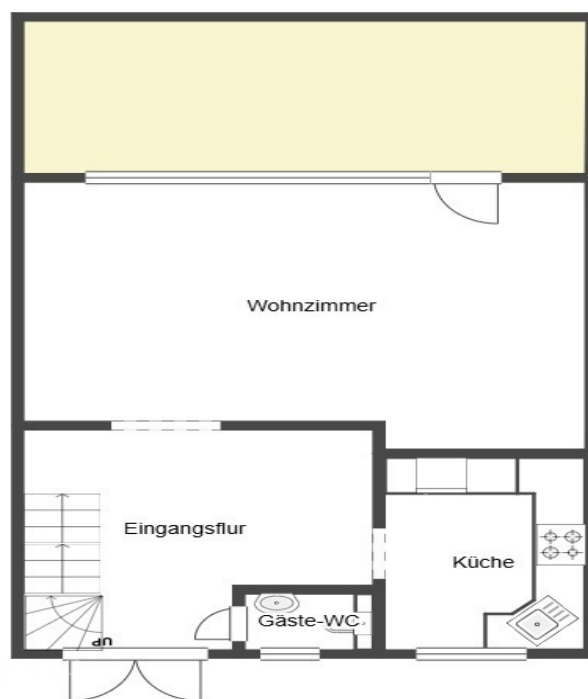
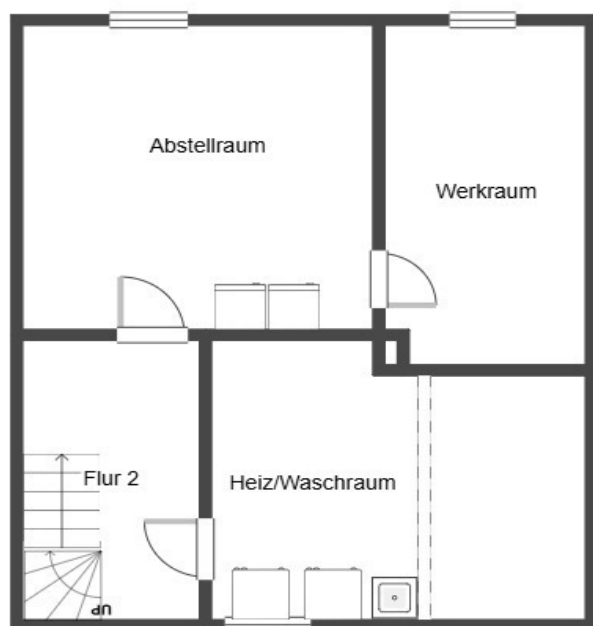
[Online ansehen](#)



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)

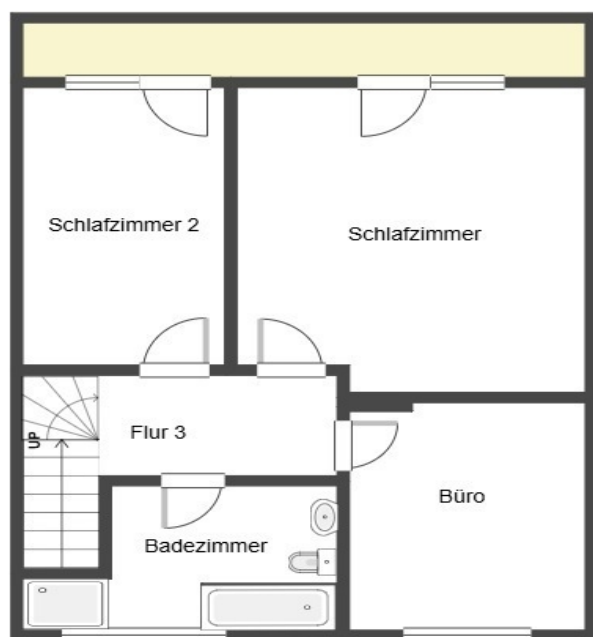
[Online ansehen](#)



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](#)