



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AnGr-60049

## Charmantes Stadthaus mit Nähe zum Beethovenpark

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.200.000,00 €**  
**3,57% 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>182,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>248,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</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>1958</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett, Teppich</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>08.08.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>193,4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.08.2020</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**

***Diese Wohnimmobilie befindet sich im angesagtesten Stadtteil Kölns - Lindenthal. Die Umgebung zeichnet sich durch ein ausgewogenes Stadtbild mit einem angenehmen Mix aus Grünflächen und urbanem Flair aus. Das einladende Eigenheim, eingebettet in ein lebendiges Umfeld, bietet eine erstklassige Option für jene, die den Komfort der Stadt und die Ruhe eines Wohngebiets gleichzeitig schätzen.***

***Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern. Für Familien mit Kindern sind mehrere Kindergärten in der Nähe leicht zu erreichen. Schulen liegen auch in bequemer Distanz, sodass Schulwege kurz und sicher sind. Wer sich gerne sportlich betätigt, wird die Nähe zum Blau-Weiss Hockeypark schätzen, während die umliegenden Parks und Spielplätze zum Entspannen und Spielen einladen. Der Beethovenpark, mit seiner weitläufigen Grünfläche, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.***

***Versorgungsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden. In der Nähe befindet sich ein gut sortierter Supermarkt, und auch Apotheken sowie Arztpraxen sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das kulturelle und gesellschaftliche Leben in diesem Stadtteil ist gut ausgeprägt, mit einer ansehnlichen Auswahl an Bars und Cafés.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Nur etwa fünf Gehminuten entfernt befindet sich die Tram-Station am Hermeskeiler Platz, von der Sie bequem in die Innenstadt oder umliegende Stadtteile gelangen. Dank der nahen Autobahnauffahrt ist auch die Anbindung an das Fernstraßennetz gewährleistet.***

***Der nächste internationale Flughafen ist in rund 20 Autominuten erreichbar, was diese Lage auch für Berufspendler interessant macht. Das Viertel selbst bietet eine niedrige Leerstandsrate und stabile Wohnverhältnisse, ideal für Immobilieninteressenten, die langfristig planen.***

**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**

*Das hier angebotene, charmante, Stadthaus aus dem Jahr 1958 mit einem, nach Südwesten ausgerichteten Garten, bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und bei alleiniger Nutzung ausreichend Platz und Potential. Die Wohnfläche von rd. 182m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt drei Etagen, die von einer Familie alleingenutzt oder alternativ auch unterteilt und jeweils einzeln vermietet werden können.*

*Beginnend im Erdgeschoss befindet sich eine drei Zimmereinheit mit zwei Schlafzimmern und einem gemütlichen Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet. Das innenliegende Badezimmer mit Badewanne ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur kleinen Terrasse mit einem Gartenzugang über eine Treppe.*

*Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich weitere Wohnräume befinden. Hier finden Sie ein weitere Küche, ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Balkon. Das moderne Duschbadzimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Besondere Highlight ist der Marmorbrunnen im Flur dieser Wohneinheit sowie die, mit beigefarbenem griechischem Marmor versehene, Wand im Wohnzimmer.*

*Abschließend beherbergt das Dachgeschoss zwei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche und einer Küche.*

*Der Keller des Hauses ist praktisch und bietet neben einem Waschraum auch ausreichend Stauraum. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und bietet Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.*

*Der Garten ist ein Highlight dieser Immobilie. Er lädt zum Entspannen und Spielen ein und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien.*

*Mit einem Angebotspreis von rd. EUR 1.200.000 bietet diese Immobilie eine solide Basis für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause in einer ruhigen Umgebung sind. Die Energieeffizienzklasse F weist auf Modernisierungspotenzial hin, um den Energieverbrauch zu optimieren.*

**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**

### **Erdgeschoss:**

- Parkett (Fischgrätenmuster), Bad und Küche gefliest.
- Türen, 2001 erneuert
- Badezimmer mit Badewanne
- Kunststofffenster, doppelverglast mit nachträglich angebrachten Sicherheitsschlössern
- kleine Terrasse mit Gartenzugang über Treppe

### **Obergeschoss:**

- komplett gefliest
- Fensterbänke aus Marmor
- Küche mit Eichenfronten und Granitarbeitsplatte
- Brunnen mit Entkalkungsanlage
- Duschbadezimmer, innenliegend, 2020 modernisiert
- Im Wohnzimmer wurde eine Wand mit beigefarbenem griechischem Marmor gefliest
- Arbeitsecke mit Bücherregal
- elektrische Rollläden
- Markise auf dem Balkon

### **Dachgeschoss:**

- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Klimaanlage aus dem Jahre 1989
- Im Kinderzimmer im vorspringenden Kamin laufen die Steigleitungen

### **Keller:**

- Keller durchgehend gefliest
- Elektrokasten von 1989
- Garage verfügt über eine direkte Verbindung in den Keller
- Sicherheitstür im Keller zum Garten

### **Dach:**

- Spitzboden, Isolierung von 1989

**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

## Sonstiges

**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](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

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

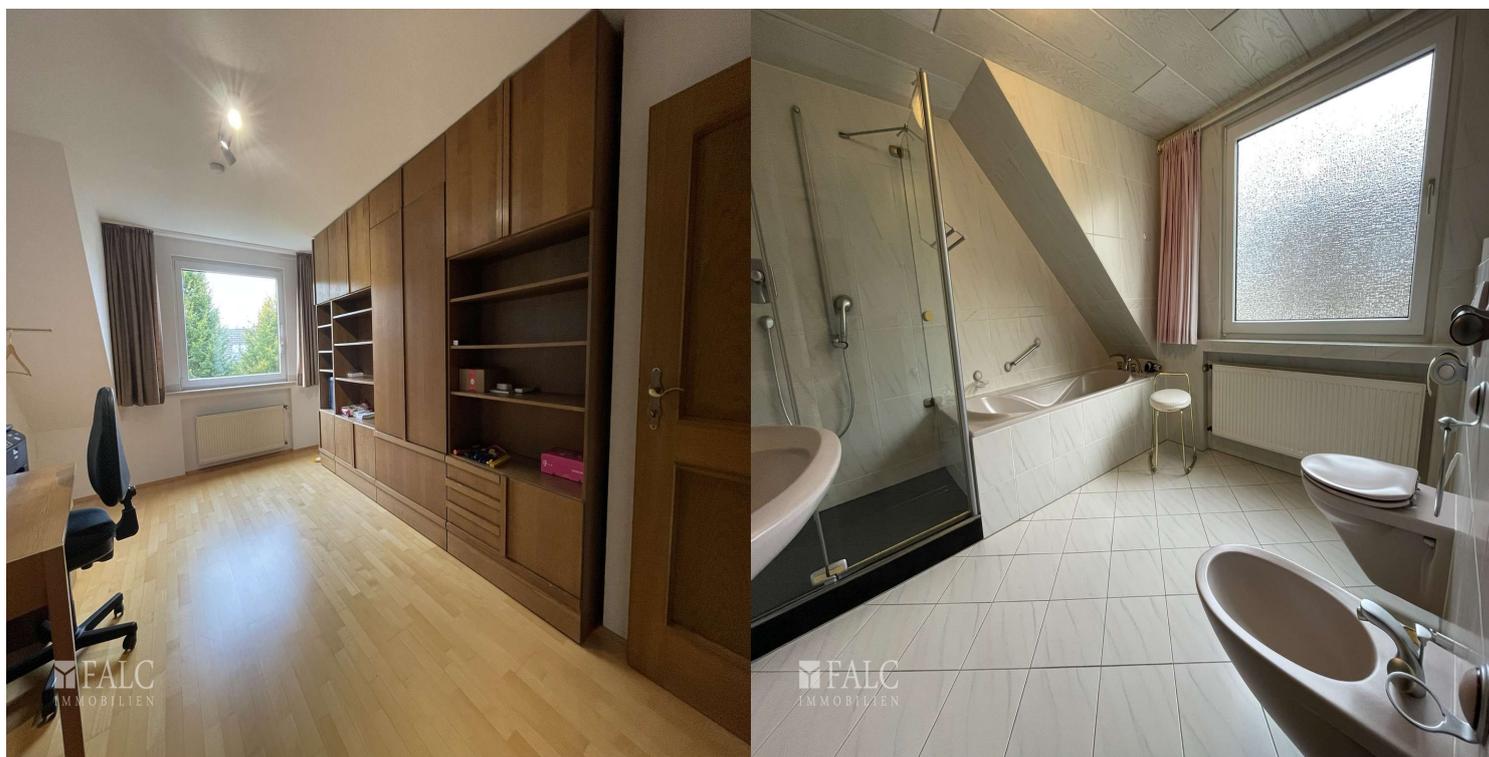
[Online ansehen](#)



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](#)