



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BZ-74414

Eigentumswohnung mit Loggia, Tiefgaragenplatz (separat) und Blick ins Grün -provisionsfrei

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

172.000,00 €
keine Käuferprovision 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
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Zustand	Renovierungsbedürftig
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Kunststoff
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.07.2029
Energiekennwert	94.0 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	08.07.2019
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

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Lage mit zahlreichen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders vorteilhaft. Die Grundschule Heinrich-Lübke-Straße ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den Schulweg für Kinder sicher und bequem macht. Auch mehrere Kindergärten befinden sich in der Umgebung, sodass für die Kleinsten bestens gesorgt ist.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein Lidl-Markt ist schnell zu Fuß erreichbar, während weitere Supermärkte wie EDEKA und Aldi Süd ebenfalls in der Nähe liegen. Dies ermöglicht es, den täglichen Bedarf unkompliziert zu decken.

Die Freizeitgestaltung kommt ebenfalls nicht zu kurz. Mehrere Spielplätze in der Umgebung bieten Kindern viel Raum zum Spielen und Entdecken. Zudem gibt es in der Nähe verschiedene Restaurants, die zu einem entspannten Familienessen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Stadtteile und darüber hinaus ermöglicht. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erhöht. Der nächste Flughafen, Köln/Bonn, ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Reisende attraktiv macht.

Diese Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und familienfreundlicher Infrastruktur, die das Wohnen hier besonders angenehm macht.

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

Großzügigkeit in Leverkusen...

Herr Bernd Zinn von FALC Immobilien Overath möchte Ihnen heute diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im fünften Geschoss eines Wohnhauses vorstellen, welches sich Leverkusen-Steinbüchel befindet. Sie können ab sofort einziehen.

Ein Tiefgeragenplatz in unmittelbarer Nähe kann separat erworben werden.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern in unserem Exposé sowohl um Visualisierungen als auch Originalbilder handelt. Die Visualisierungen dienen dazu, Ihnen einen Eindruck von möglichen Modernisierungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten zu vermitteln und unterstützen Ihre Vorstellungskraft bei der Raumnutzung.

Das Wohnhaus beheimatet insgesamt 12 Wohneinheiten und wurde im Jahr 1969 in massiver Bauweise erstellt. Ihre Wohnung erreichen Sie sportlich und aktiv über das helle Treppenhaus oder mit dem Aufzug.

Dieser Wohnraum verfügt auf circa 82 m² über einen Flur, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Loggia, drei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Badewanne und ein WC.

Pflegeleichte Fliesen schmückt die Bäder, den Flur sowie die Küche. Die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach-verglast, beheizt wird das Objekt mit einer Fernwärme.

Im Untergeschoss steht Ihnen für selten genutzte Gegenstände ein Kellerabteil von ca. 4 m² zur Verfügung.

Monatlich werden derzeit 422,00 € Hausgeld abgebucht, Dieser Betrag teilt sich wie folgt auf:

74,30 € Instandhaltungsrücklagen

279,24 € Bewirtschaftungskosten umlegbar

68,46 € Bewirtschaftungskosten nicht umlegbar

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 23.06.2025: 43.744,80 €. Ihr Anteil: 3.385,96 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

Hereinkommen, leben und genießen - In diesen vier Wänden wird sich jedermann wohlfühlen!

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

Kommen Sie herein und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Bereits der Eingangsbereich dieser Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen, rechteckigen Flur, der viel Platz für Garderobe und Schränke bietet. So lassen sich Jacken, Schuhe und andere Dinge schnell griffbereit und ordentlich verstauen. Zusätzlich steht Ihnen ein praktischer Abstellraum mit 0,75 m² zur Verfügung, der vom Flur aus zugänglich ist und weiteren Stauraum für Haushaltsutensilien oder Vorräte bietet.

Vom Flur aus gelangen Sie bequem in alle Räume. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia. Die nach Westen ausgerichtete Loggia lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie die Sonne genießen, frische Luft tanken und den Blick ins Grüne schweifen lassen – ein ruhiger Rückzugsort mitten im Alltag.

Das helle Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung und lässt sich individuell nach Ihren Wünschen einrichten. Zwei weitere Zimmer schaffen flexible Möglichkeiten – ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice, hier findet jedes Familienmitglied seinen ganz persönlichen Raum.

Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt sowohl zu einer erfrischenden Dusche als auch zu einem entspannten Bad ein. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Küche bietet viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Ein großes Fenster mit Blick ins Grüne und auf die Loggia sorgt dabei für eine helle und freundliche Atmosphäre, die Lust aufs Kochen macht.

Fazit: Diese Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Platz für die ganze Familie und einem herrlichen Ausblick ins Grüne. Hier finden Sie ein Zuhause, das Komfort und Lebensqualität miteinander verbindet. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vorzustellen.

Sonstiges

Da Immobilienbörsen die Textlänge beschränken und nur eine begrenzte Anzahl an Bildern zulassen, stellen wir Ihnen gerne unser vollständiges Exposé zur Verfügung – einfach per E-Mail oder telefonisch bei uns anfordern.

Damit wir Ihre Anfrage schnell und zuverlässig bearbeiten können, bitten wir Sie, uns Ihre

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

vollständigen Kontaktdaten inklusive Adresse und Telefonnummer mitzuteilen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Da wir unsere Besichtigungstermine sorgfältig und fair für alle Interessenten koordinieren, bitten wir um Verständnis, dass Terminvereinbarungen ausschließlich schriftlich per E-Mail möglich sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Ansprechpartner: Bernd Zinn

E-Mail: bernd.zinn@falcimmo.de(mailto:bernd.zinn@falcimmo.de)

Büro: Hauptstraße 38, 51491 Overath

Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist?

Denken Sie über einen Verkauf nach oder möchten den aktuellen Wert Ihrer Immobilie erfahren?

Nutzen Sie unseren kostenlosen Bewertungsservice unter:

[\[https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html\]](https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html)(<https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html>)

oder sprechen Sie uns direkt an – wir beraten Sie gerne.

Energieangaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Gültig bis: 07.07.2029

Baujahr des Hauses: 1969

Hauptenergieträger: Fern- / Nahwärme

Energiekennwert: 94 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: C

Unser Service – Ihr Vorteil:

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen begleiten wir Sie von der ersten Beratung bis weit über den Notartermin hinaus. Mit unserer langjährigen Erfahrung und hervorragenden Marktkennntnis unterstützen wir Sie kompetent bei Ihrem Immobilienverkauf – vertrauensvoll, transparent und erfolgreich.

Sie erreichen uns jederzeit kostenfrei unter 0800 - 646 0 646.

Wichtiger Hinweis:

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen keine Gewähr übernehmen.

Der ausgewiesene Preis ist ein Angebotspreis, der sich im Rahmen von Verhandlungen noch

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

ändern kann.

Bei diesem Objekt ist keine separate Käuferprovision vorgesehen, sofern der Käufer als Verbraucher (§ 14 BGB) gilt. Der Verkauf erfolgt für Kaufinteressenten provisionsfrei.

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



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](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

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

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

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](#)