



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-39535

Altbaujuwel in optimaler Wohnlage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

859.000,00 €

3 % inkl. MwSt vom not. 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	165,0 m²
Grundstücksfläche	344,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1936
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuernung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.08.2035
Energiebedarf	260.34
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstellungsdatum	22.08.2025
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

Im Stadtteil Köln-Weiden wohnt man ruhig und in angenehmer Nachbarschaft. Die Nähe zur Autobahn A1 (Anschlussstelle Lövenich) sowie eine hervorragende ÖPNV-Anbindung eröffnen zahlreiche Mobilitäts-Optionen:

Die Bahn-Station Lövenich ist nur ca. vier Gehminuten entfernt. Von hier aus bringt Sie die S-Bahn 19 in gut 10 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof oder ohne Umstieg auch zum Flughafen Köln / Bonn. Zu Stoßzeiten ergänzt die S-Bahn 12 das Angebot und sorgt so für noch kürzere Taktzeiten. In unmittelbarer Nähe, ca. 10 Minuten Fußweg, verläuft auch die KVB-Linie 1. Mit ihr ist man in gut 20 Minuten am Neumarkt, also ebenfalls mitten im Kölner Zentrum.

Kindergärten und Grundschulen liegen ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit. Ein großer Einkaufsmagnet ist das Rhein-Center an der Aachener Straße. Sie finden dort zahlreiche renommierte Geschäfte und sehr komfortable Öffnungszeiten.

Mittwochs und samstags empfiehlt sich der Einkauf auf dem Wochenmarkt am Emil-Schreiterer Platz.

Als beliebtes Ausflugsziel in der Umgebung gilt das Gut Clarenhof – ein familienfreundlicher Hof mit Hofladen, Café und saisonalen Angeboten wie Erdbeer- oder Kürbisfeldern.

In diesem gemütlichen Stadtteil gibt es eine Vielzahl gepflegter Gastronomiebetriebe, so dass die Küche unproblematisch auch einmal kalt bleiben kann.

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

Dieses Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² großzügigen Raum mit viel Gestaltungspotenzial und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ein gemütliches und stilvolles Zuhause legen. Das Haus wurde im Jahr 1936 errichtet und überzeugt mit seiner durchdachten Aufteilung und seinen hellen Räumen. In dieser Zeit wurden die Immobilien noch in sehr massiver Bauweise errichtet mit deutlich stärkerem Mauerwerk. Die Hausbreite beträgt gut sieben Meter.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine separate Küche sowie ein einladender Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Beide Räume sind aktuell voneinander getrennt, bieten jedoch die Möglichkeit, durch Öffnung der Wand eine großzügige Wohnküche zu schaffen (siehe Visualisierung). Zusätzlich befindet sich hier ein Gäste-WC mit Tageslicht.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Im darüber liegenden Dachgeschoss wartet ein toller weiträumiger Studio-Raum sowie ein weiteres kleines Duschbad auf eine neue Nutzung.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone, der pflegeleichte Süd-Garten und die Garage, die das Angebot abrunden.

Das Haus befindet sich in einem überwiegend sanierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu einem echten Wohntraum zu gestalten. Einige Gewerke können Sie jedoch getrost sparen: So sind die Fenster im EG und OG mit wenigen Ausnahmen von 2002 und weiterhin sehr gut nutzbar. Das Parkett im EG und OG ist in gutem Zustand und kann (nach leichter Aufarbeitung) weiterhin genutzt werden. Auch der Holzboden im Studio ist in gutem Zustand und somit besteht auch hier kein Austauschbedarf.

Die Bauweise ist sehr massiv, so dass auch eine Fassadendämmung - je nach fachlicher Betrachtung - entbehrlich sein kann. 1991 erfolgte eine Kernsanierung der gesamten Immobilie (u.a. mit Erneuerung aller Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen). Aus diesem Baujahr stammt auch die Dachdämmung und -neueindeckung und auch der Einbau von beidseitigen Gauben erfolgte in diesem Jahr.

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

Ausstattung

Ausstattung und Informationen im Überblick:

- **Baujahr: 1936**
- **ca. 344m² Grundstücksfläche**
- **ca. 165m² Wohnfläche**
- **6 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **2 Balkone, Balkon im EG mit direktem Gartenzugang**
- **schöner Garten mit Süd-Ausrichtung**
- **Parkett im EG und OG, schöner Holzboden im DG**
- **Kernsanierung 1991 mit Gaubeneinbau und Neueindeckung des Daches.**
- **Garage**
- **gute Grundrissgestaltung mit Potenzial für eine offene Wohnküche (siehe Grundrisse und Visualisierung)**

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

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Daten gemäß Gebäude-Energiegesetz (GEG - vormals EnEV):

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 21.08.2035

Baujahr des Hauses: 1936

Baujahr der Heizung: 1991

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 260,34 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: H

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.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

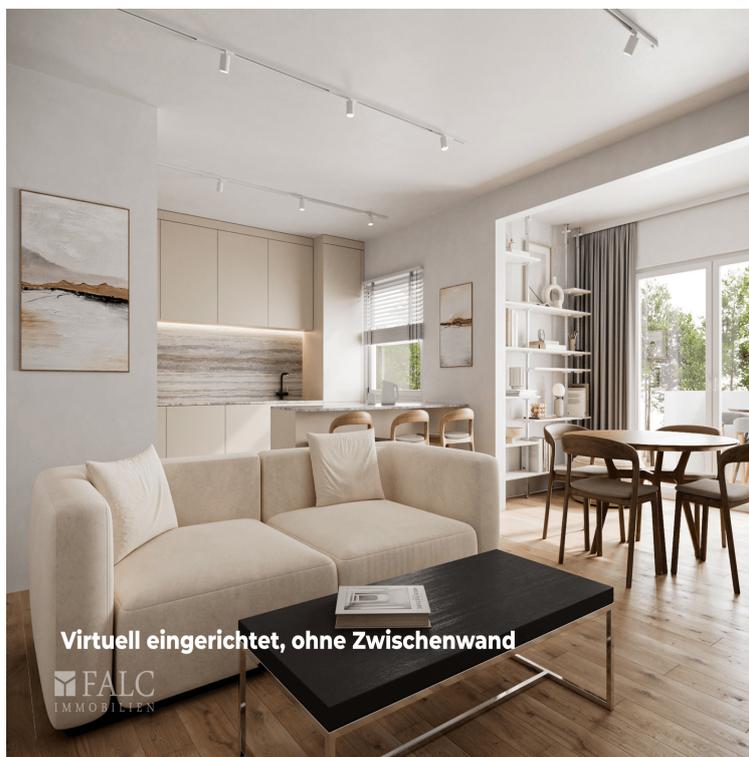
[Online ansehen](#)



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



Virtuell eingerichtet

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



FALC
IMMOBILIEN



Virtuell eingerichtet
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

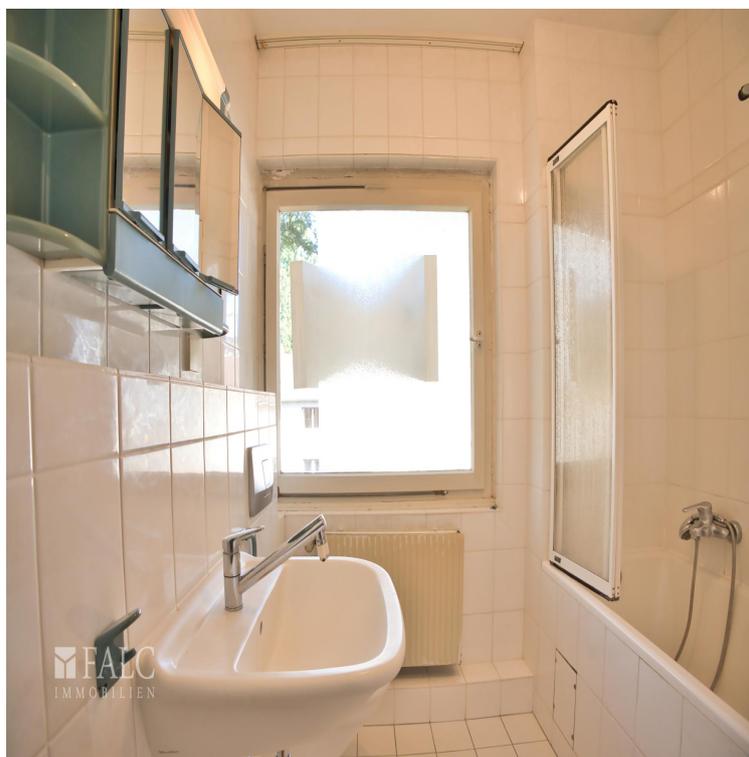
[Online ansehen](#)



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

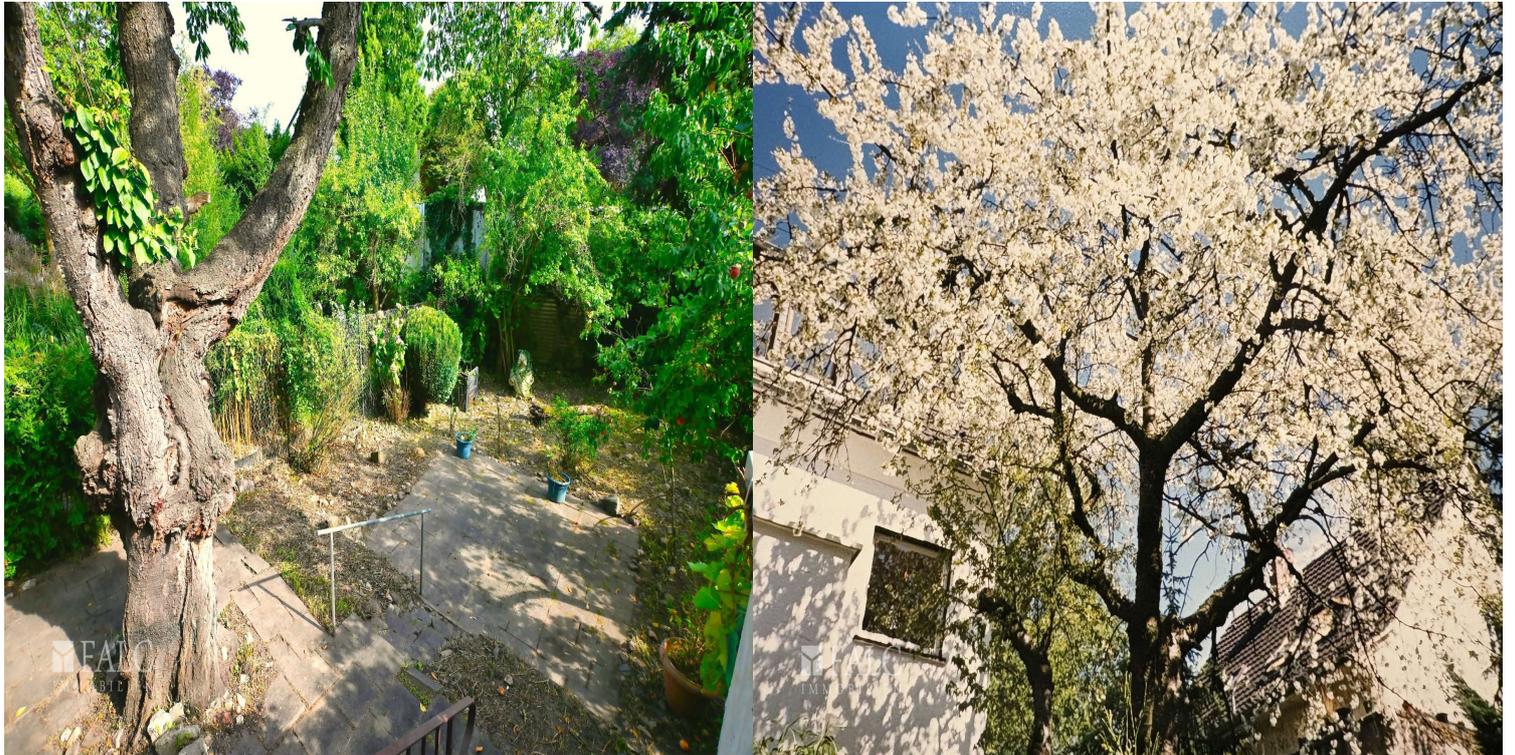
[Online ansehen](#)



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](#)



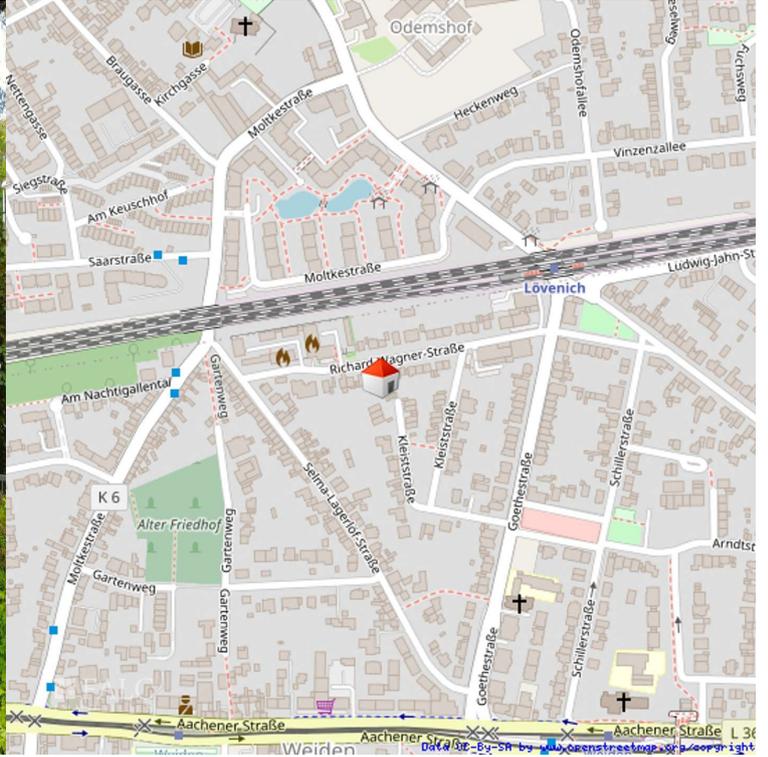
WP



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

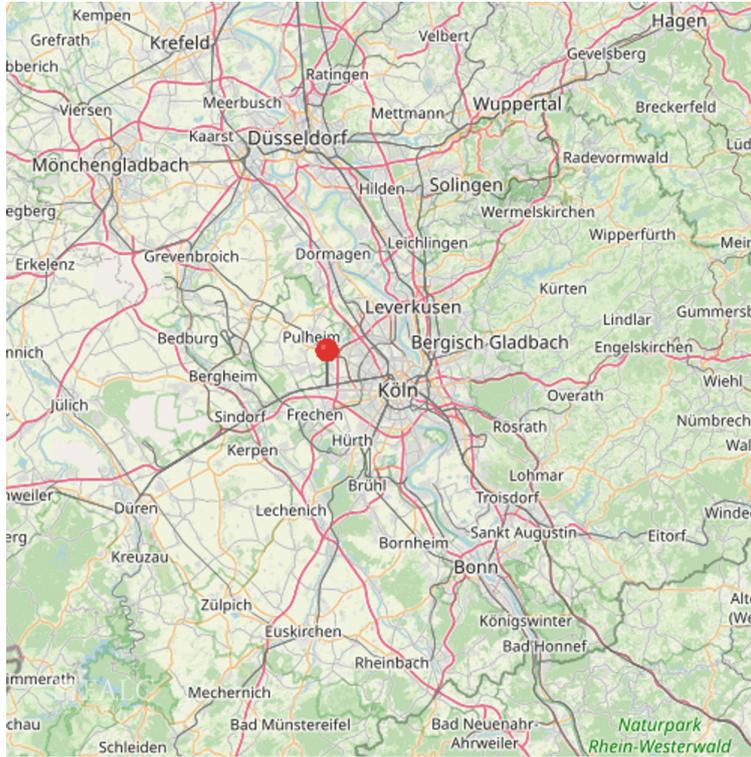
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

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



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

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

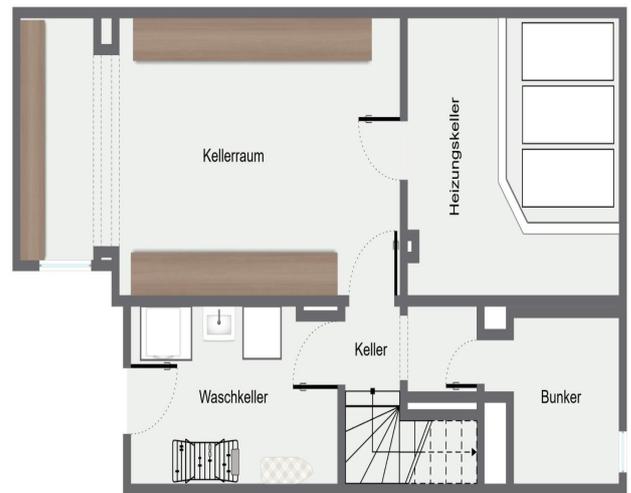
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

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](#)