



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-53444

Traumhaus sucht neue Bewohner!

Eckdaten

Kaufpreis

875.000,00 €

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	212,0 m²
Grundstücksfläche	473,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1989
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.01.2034
Energiebedarf	145
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	13.01.2024
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

Mengenich ist ein gemütlicher und sehr ruhiger Kölner Stadtteil. Hier lässt es sich beschaulich und dennoch zentral wohnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Autobahn 1 ist innerhalb von drei Minuten erreicht. Etwa fünf bis zehn Minuten gehen Sie zu den KVB-Haltestellen "Schaffrathsgasse" und "Ollenhauerring", von denen die KVB-Linie 3 direkt ins Zentrum fährt. Darüber hinaus gibt es in unmittelbarer Nähe des Hauses Busverbindungen Richtung Zentrum (Linie 127) und Chorweiler (Linie 126) sowie etwas weiter entfernt nach Köln-Weiden (Linie 145), wo das Rhein-Center zum Einkaufen einlädt.

Mengenich bietet sehr schöne Naherholungsflächen: So ermöglicht insbesondere der Nüssenberger Busch lange Spaziergänge. Diverse Sportvereine im Stadtteil decken ein breites Angebot ab.

Ein Kindergarten befindet sich um die Ecke in der Parallelstraße und die nächste Grundschule ist nur etwa 400 Meter entfernt. Zur Max-Ernst Gesamtschule sind es zu Fuß etwa 15 Minuten.

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

Provisionsfreier Verkauf!

Dieses charmante in Massivbauweise errichtete Haus ist 1989 kernsaniert und baulich erweitert worden. Im Zuge dieser Sanierung wurde das Haus vollständig wärmegeklämt. Der vordere Hausbereich (ohne Garage) stammt ursprünglich aus dem Jahr 1900.

Im Jahr 2014 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt. Dazu zählen die Instandsetzung des Dachs sowie die Sanierung der Rohrleitungen. Zudem wurden die Heizkörper im gesamten Haus ausgetauscht und das Haus elektrotechnisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Wohnqualität wurde durch den Einbau sehr hochwertiger Parkettböden im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Essbereich deutlich verbessert. Fast alle Räume verfügen über Rollläden.

2022 erfolgten weitere technische Verbesserungen, darunter die Erneuerung der Gas-Brennwert-Therme und des Warmwasserspeichers. Somit verfügt die Immobilie über eine sehr effiziente und zeitgemäße Energieversorgung.

Im Haus befindet sich auf der Erdgeschossenebene eine charmante Einliegerwohnung, die im Jahr 2014 umfassend saniert wurde. Die Einliegerwohnung und zahlreiche Nutzräume befinden sich im Erdgeschoss. Sie bieten zusammen mit der sehr großen Garage ideale Voraussetzungen für Gewerbetreibende, z.B. Handwerker oder Online-Versandhändler, die viel Arbeits- oder Lagerfläche benötigen.

Ansonsten kann die Einliegerwohnung sehr gut vermietet werden und leistet so einen Beitrag zur Finanzierung des Hauses.

Der Garten dieses Hauses ist besonders erwähnenswert. Da ist zum einen der Hanggarten, der auf mehreren Terrassen angelegt ist, während sich darüber eine weitere, ebene Gartenfläche befindet. Von hier blicken Sie auf Ihr eigenes Dach und haben eine schöne Fernsicht.

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

Das Erdgeschoss beherbergt die Einliegerwohnung sowie zahlreiche Kellerräume, sowie eine Garage, in der zwei Fahrzeuge hintereinander Platz finden.

Im 1. OG befinden sich die Schlafräume. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich, ein eigenes Badezimmer und ein WC. An die ebenfalls auf dieser Etage befindlichen zwei Kinderzimmer grenzt ein weiteres Badezimmer an.

Eine Etage darüber gelangt man in das Herzstück des Hauses. Hier empfängt Sie der schöne offene Essbereich, der in das großzügige Wohnzimmer übergeht. In der großen Küche, die durch drei bodentiefe Fenster sehr viel Licht erhält, wurden Halogen-Spots und Lautsprecher integriert.

Im Wohnzimmer kann man es sich am Holzofen so richtig gemütlich machen. Geradezu genial, nämlich mit einem breiten Metallsteg, ist der Austritt in den Garten gelöst worden. Dieser Steg ist gleichzeitig als Terrasse angelegt.

Im ausgebauten Spitzboden endet die Treppe in einer kleinen Galerie. Hier schließt sich ein weiterer Raum an, der z.B. als Büro genutzt werden kann. Hier oben haben Sie einen sehr schönen Blick in den Garten.

Auf jeder Etage - mit Ausnahme des Spitzbodens - befinden sich Bäder bzw. WCs.

Sonstiges

Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

gültig bis: 13.01.2034

Baujahr des Hauses: 1989

Baujahr der Heizung: 2022

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 145

Energieeffizienzklasse: E

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

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

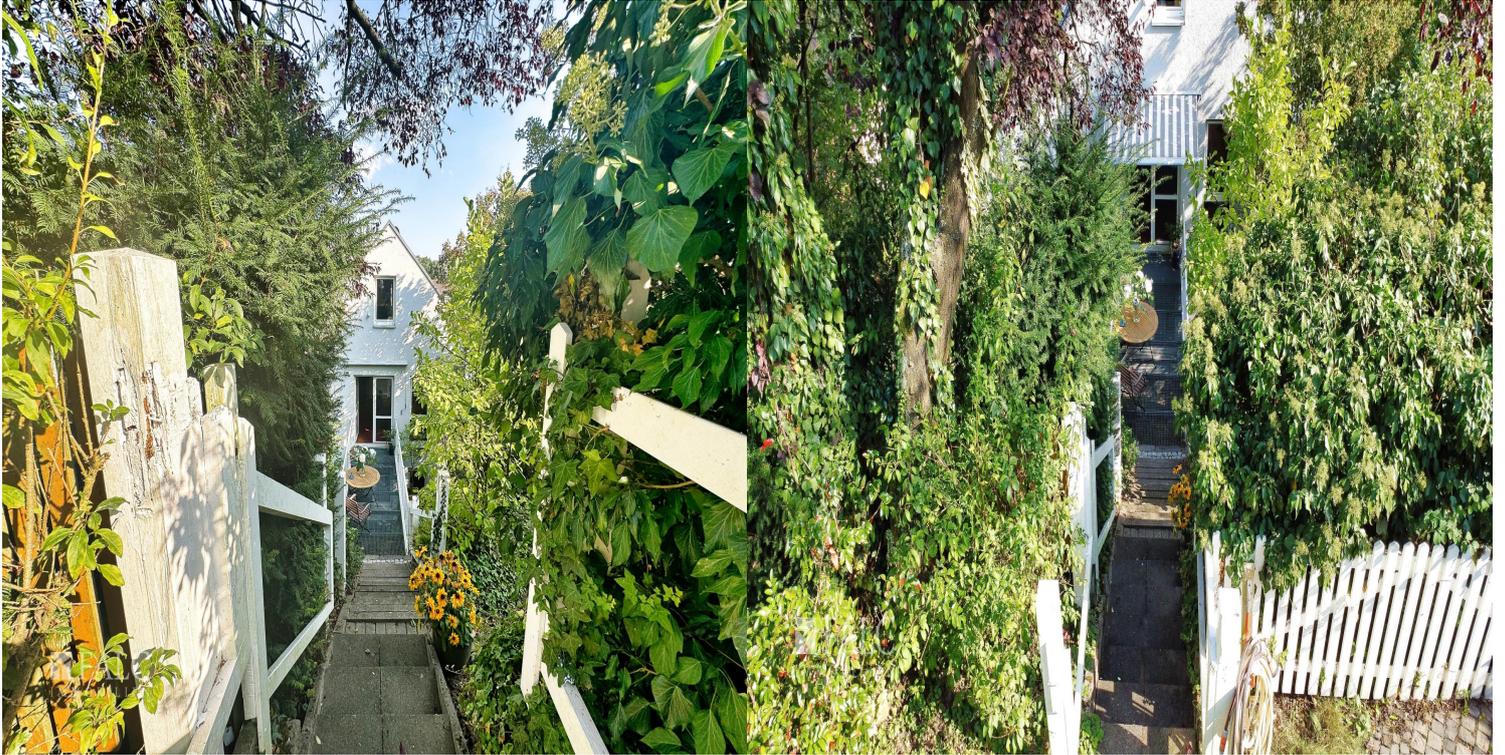
[Online ansehen](#)



WP 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

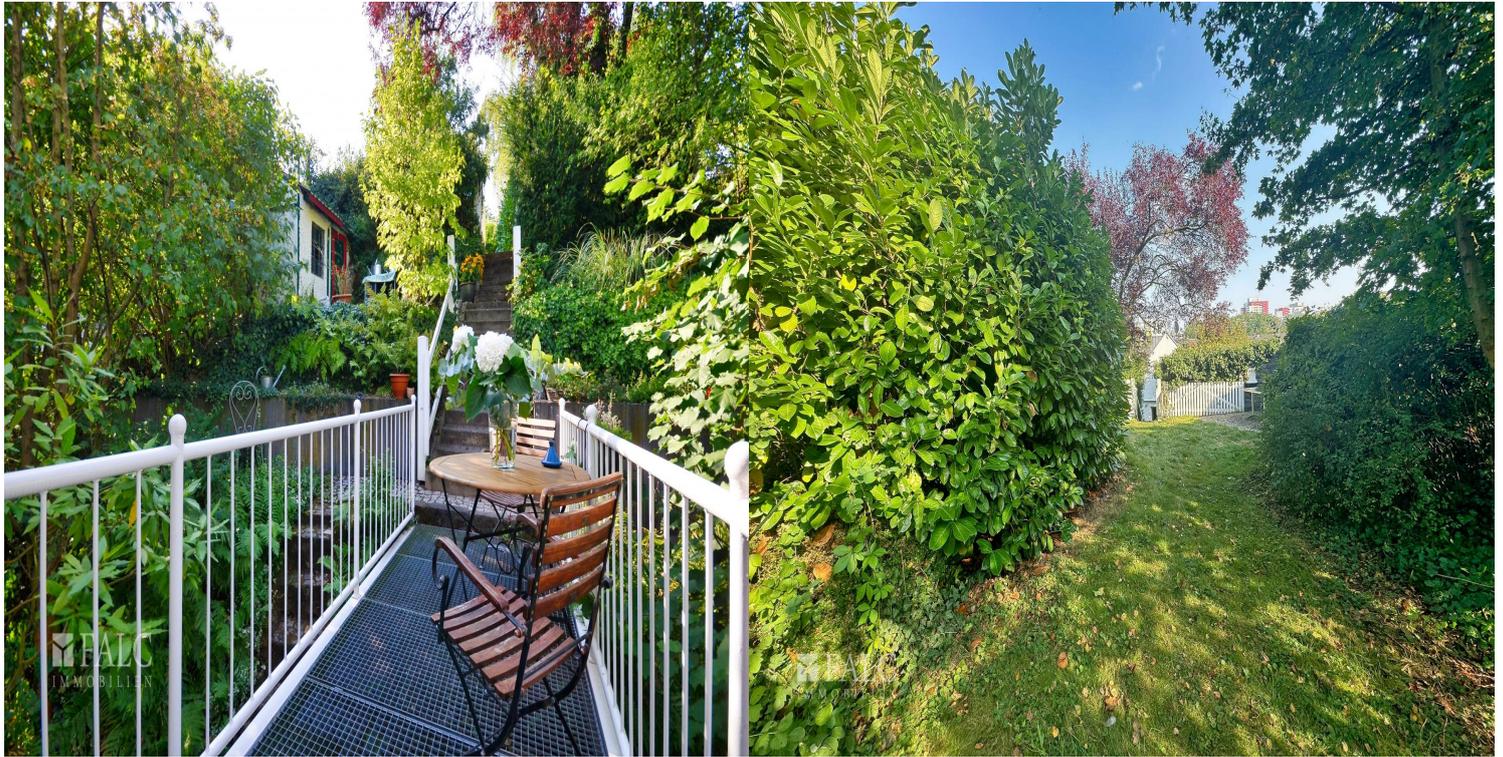
[Online ansehen](#)



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

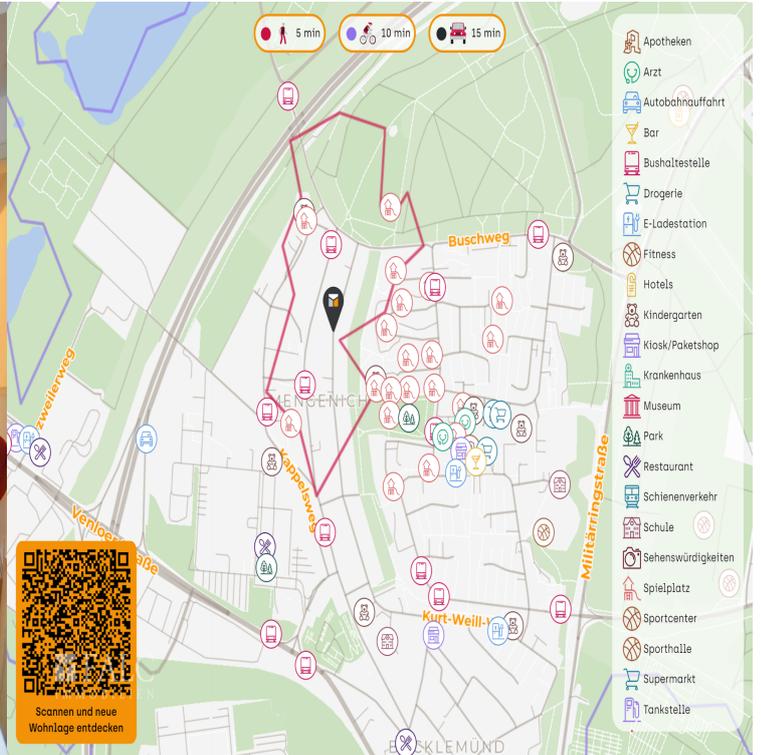
[Online ansehen](#)



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](#)

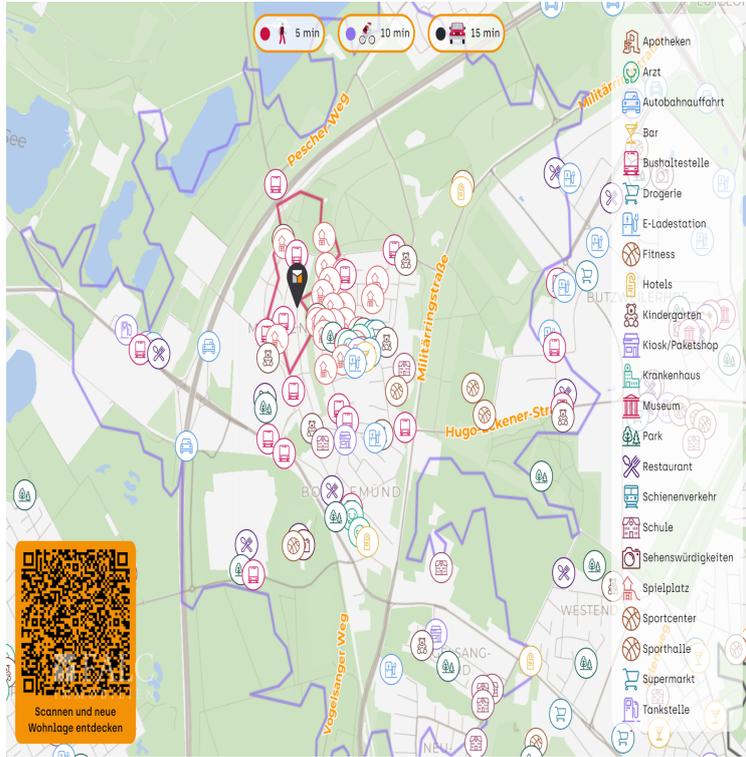


WP

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](#)