



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-56191

**Das perfekte Zuhause für die ganze Familie!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**425.000,00 €**  
**3,57% inkl. 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>150,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>156,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</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>1979</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.03.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>127,0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.03.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Entdecken Sie Ihr perfektes Zuhause in Köln-Wahnheide, einem Stadtteil, der urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität vereint. Diese Immobilie bietet nicht nur eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und die Umgebung, sondern auch eine ausgezeichnete Nahversorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.**

**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*

**Optimale Verkehrsanbindung:**

- **Schnell und bequem:** Die Bushaltestelle Guntherstraße, nur 5 Gehminuten entfernt, ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
- **Ideal für Pendler:** Die nahegelegene A59 bietet eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.
- **Reisen leicht gemacht:** Der internationale Flughafen Köln/Bonn ist in Kürze erreichbar – perfekt für Geschäfts- und Urlaubsreisen.

**Ausgezeichnete Nahversorgung:**

- **Alles für den täglichen Bedarf:** Supermärkte wie ALDI Süd und REWE sind fußläufig erreichbar und bieten eine große Auswahl an Produkten.

**Ihre Gesundheit im Fokus:**

- **Hausärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe** gewährleisten eine optimale medizinische Versorgung.

**Vielfältige Freizeitangebote:**

- **Entspannung pur:** Die grüne Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, zum Beispiel in der wunderschönen Wahner Heide
- **Familienfreundlich:** Zahlreiche Spielplätze in der Umgebung bieten Kindern viel Raum zum Spielen und Toben.
- **Abwechslung garantiert:** Restaurants und ein Fitnessstudio in der Nähe sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

**Attraktives Wohnumfeld:**

- **Lebendige Nachbarschaft:** Eine ausgewogene Demografie mit einem harmonischen Miteinander verschiedener Altersgruppen prägt die Nachbarschaft.
- **Stabile Wohngegend:** Der geringe Leerstand unterstreicht die hohe Nachfrage und die Attraktivität des Wohngebiets.

**Fazit:**

**Diese Immobilie in Köln-Wahnheide bietet Ihnen die ideale Kombination aus exzellenter Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld, das keine Wünsche offenlässt.**

**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 wurde 1979 in solider Bauweise errichtet und bietet auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für Ihre Wohnideen. Eine Garage in unmittelbarer Nähe gehört ebenfalls zum Angebot. Über drei Etagen verteilt erwarten Sie sechs Zimmer, zwei Bäder und ein separates Gäste-WC. Die Aufteilung und Großzügigkeit machen es ideal für Familien oder alle, die Raum zur persönlichen Entfaltung suchen.*

*Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten, die viel Tageslicht einlassen und den Blick in den Garten freigeben.*

*Im ersten Obergeschoss befinden sich drei vielseitig nutzbare Zimmer – perfekt als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume – sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Das zweite Obergeschoss bietet zwei weitere großzügige Zimmer und ein komfortables Duschbad.*

*Der Keller überzeugt mit viel Stauraum und praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Heizraum, einer Waschküche und einem Abstellraum steht Ihnen ein großer Hobbyraum für kreative oder handwerkliche Aktivitäten zur Verfügung. Im Spitzboden gibt es darüber hinaus weiteren Raum für selten genutzte Dinge.*

*Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für Ihre Wohnträume. Die moderne Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2019 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Da Das Haus über eine Fußbodenheizung verfügt, bringt, erfüllt es bereits sehr gute Voraussetzungen für den späteren Einbau einer Wärmepumpe. Darüber hinaus birgt dies den Vorteil, dass Sie in Ihren Wohnräumen keine störenden Heizkörper vorfinden.*

*In Summe handelt es sich um ein gemütliches Reihenmittelhaus mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Wenn Sie Interesse an diesem vielseitigen Objekt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.*

**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

### **Ausstattung**

***Die Ausstattung des Hauses bietet Ihnen Komfort und sehr viele Möglichkeiten:***

- Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstück von ca. 156 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Gäste-WC
- 6 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Voll unterkellert
- Garage
- Öl-Brennwertheizung aus 2019
- Fußbodenheizung und somit bestens vorbereitet für Umstieg auf Wärmepumpe
- Ruhige, angenehme und wertige Nachbarschaft, gleichzeitig gute Verkehrsanbindung

***Dieses Haus besticht durch seine durchdachte Aufteilung und bietet auf allen Ebenen genügend Raum für Ihre Ideen.***

**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*

### **Sonstiges**

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

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

**Energieausweistyp: Verbrauchsausweis**

**gültig bis: 12.03.2034**

**Baujahr des Hauses: 1979**

**Baujahr der Heizung: 2019**

**Hauptenergieträger: ÖL**

**Energiekennwert: 127,0**

**Energieeffizienzklasse: D**

**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](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](#)

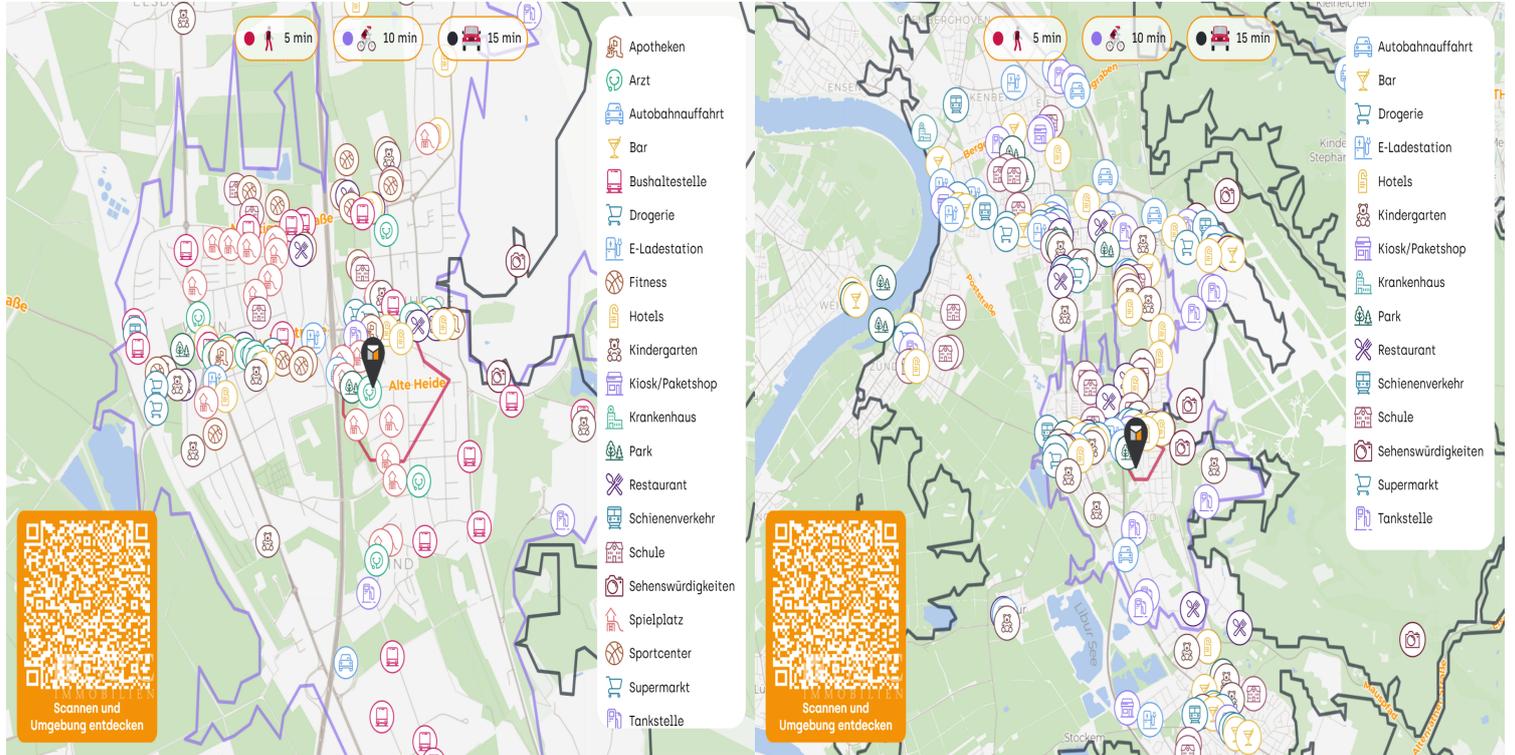


WP

# 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](#)

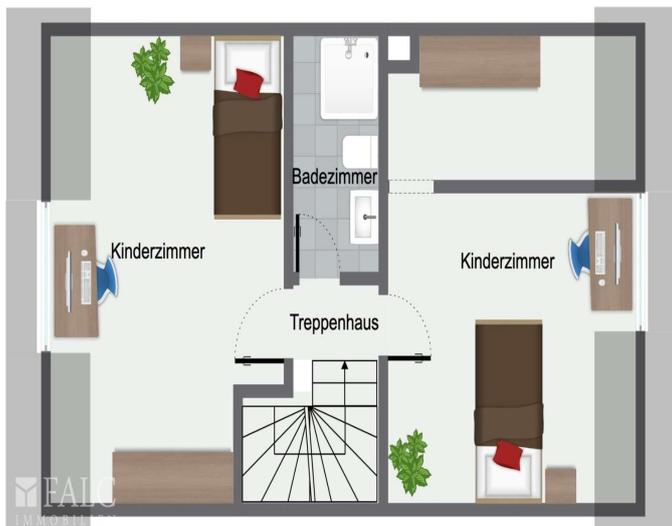


WP Immo Manager

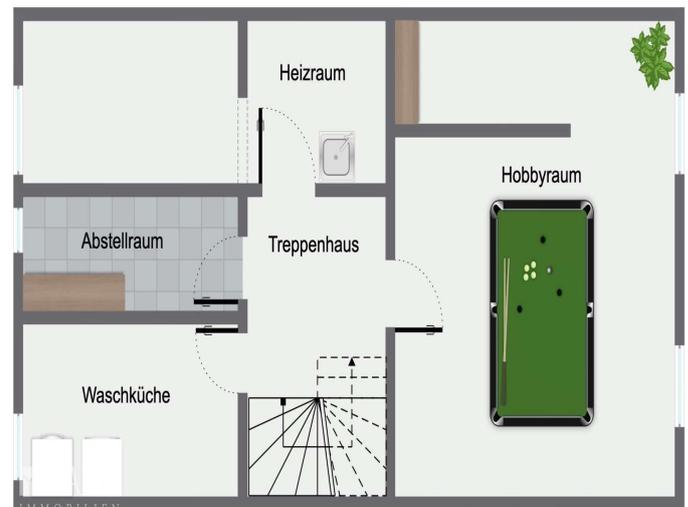
*Einfacher OpenImmo Import*

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](#)



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](#)