



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-59092

*Ihr kleines feines neues Zuhause*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**279.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis 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>78,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>191,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.02.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>217,7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>20.02.2024</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**

***Die ruhige und dennoch zentrale Lage in Köln-Weiden ermöglicht ein entspanntes Wohnen und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar.***

***Im nahe gelegenen Rhein-Center finden Sie ein vielfältiges und umfangreiches Angebot an attraktiven Einkaufsmöglichkeiten vor, die keine Wünsche offen lassen.***

***Mit der KVB-Linie oder der S-Bahn erreichen Sie in kürzester Zeit das Kölner Zentrum. Das nahe gelegene Autobahnkreuz Köln-West (A1 und A4) gewährleistet einen schnellen Anschluss an die umliegenden Städte (Düsseldorf, Neuss, Aachen, Bonn).***

***Weiden ist auch bekannt für sein vielfältiges Gastronomieangebot, hier ist für jeden etwas dabei! Last not least sei erwähnt, dass die Immobilie seit der Übertunnelung der A1 keinen nennenswerten Lärmemissionen mehr ausgesetzt ist. Kurzum: es ist hier sehr ruhig.***

**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**

***Willkommen in diesem bezaubernden kleinen Haus, das sich perfekt für Singles oder Paare eignet!***

***Das Haus wurde 1990 in Split-Level-Bauweise (Halbetagen) errichtet und es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78m<sup>2</sup>. Es hat eine sehr schöne Aufteilung und eine sonnige Terrasse mit ca. 30m<sup>2</sup> in Süd-Ausrichtung. Hier können Sie abschalten und Ihre Freizeit genießen.***

***Auf dem Grundstück befindet sich noch ein weiteres, größeres Haus mit ca. 177m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 50m<sup>2</sup> Nutzfläche. Es ist vorgesehen, diese beiden Einheiten zu teilen im Rahmen einer Teilung nach WEG. Aktuell ist die hier angebotene kleinere Einheit versorgungstechnisch noch an das große Haus angebunden, dies müsste noch geändert werden.***

***Selbstverständlich können Sie auch beide Einheiten erwerben, dafür verweisen wir Sie auf das Gesamt-Exposé, dass Sie auf Anfrage ebenfalls bei uns anfordern können.***

***Das kleine Haus ist sehr geschickt angeordnet. Beide Einheiten können sich jeweils "nicht gegenseitig in den Garten / auf die Terrasse schauen". Das Tageslichtbadezimmer der Wohnung verspricht zeitgemäßen Komfort mit Dusche und Badewanne und es wird durch ein zusätzliches Gäste-WC für Besucher ergänzt. Das große Wohnzimmer und der darüberliegende Essbereich verkörpern ein angenehmes Raumempfinden aufgrund der Split-Level-Bauweise.***

***Sie erwerben hier ein behagliches Zuhause in einer ruhigen Umgebung.***

***Überzeugen Sie sich selbst von dieser bemerkenswerten Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!***

## **Ausstattung**

***Die Immobilie verfügt zusammenfassend über folgende Merkmale:***

- Baujahr: 1990***
- Wohnfläche: ca. 77m<sup>2</sup> zzgl. ca. 30m<sup>2</sup> Nutzfläche***
- 3 Zimmer***
- 1 Badezimmer***
- 1 Gäste-WC***
- massive Bauweise***
- voll unterkellert***
- sehr große Terrasse in Süd-Ausrichtung***
- Garage***

**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**

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

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

**Energieausweistyp: Bedarf**

**gültig bis: 19.02.2034**

**Baujahr des Hauses: 1952**

**Baujahr der Heizung: 2002**

**Hauptenergieträger: Heizöl**

**Energiekennwert: 217,7 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: G**

**Die Energie-Daten beziehen sich auf dieses Haus sowie auf die benachbarte Doppelhaus-Hälfte, da beide Immobilien versorgungstechnisch verbunden sind. Dies muss noch geändert werden.**

**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)

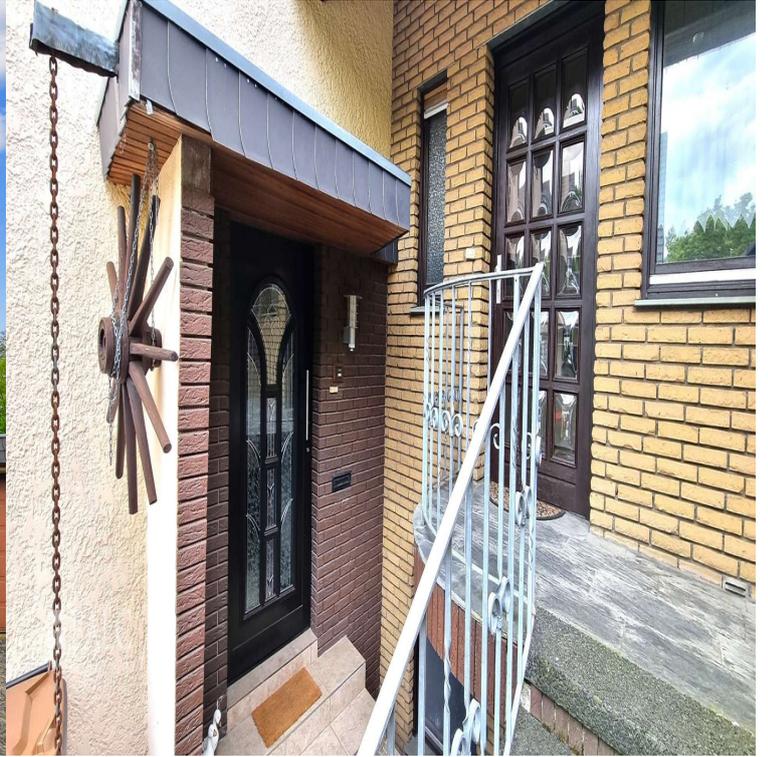
[Online ansehen](#)



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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**FALC**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**FALC**  
IMMOBILIEN



1. Untergeschoss

**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

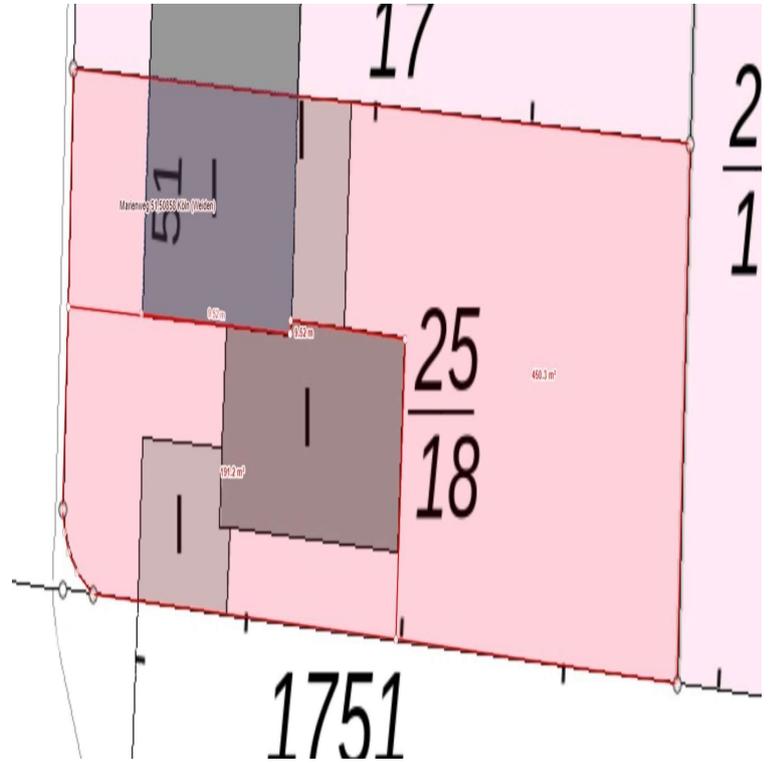
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



2. Untergeschoss



**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](#)