



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-70107

**Großzügiges Wohnen in Kölner Bestlage!**

### Eckdaten

<b>Kaltmiete</b>	<b>2.450,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>420,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>2.930,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>keine inkl. MwSt.</b>

**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>158,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.07.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>120.0</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>03.07.2023</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**

*Im stark nachgefragten Kölner Stadtteil Braunsfeld wohnen Sie zentral und in angenehmer Nachbarschaft. Der Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln Kölns und bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten.*

*In direkter Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Lebensmittelmärkte, Drogerien, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Cafés und Restaurants. In wenigen Fahrminuten gelangen Sie zum Autobahnkreuz Köln-West oder zur A57 – von dort aus besteht eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz und an umliegende Städte wie Düsseldorf, Neuss, Aachen oder Bonn.*

*Neben seiner urbanen Seite hat der Stadtteil "Braunsfeld" ein grünes Herz: Etwa 50 % des Viertels nimmt der Kölner Stadtwald ein, der sich bis in die benachbarten Stadtteile Müngersdorf, Junkersdorf und Lindenthal erstreckt. Von Ihrem neuen Zuhause aus erreichen Sie den Stadtwald in nur 2–3 Gehminuten – ideal für eine Joggingrunde oder erholsame Spaziergänge direkt vor der Haustür.*

*Die ruhige und dennoch zentrale Lage ermöglicht entspanntes Wohnen bei gleichzeitig optimaler Infrastruktur.*

*Darüber hinaus bietet das nahegelegene Kölner Rhein-Center ein vielfältiges Angebot attraktiver Einkaufsmöglichkeiten, 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**

***Diese hochwertig ausgestattete 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in begehrter Lage in Köln-Braunsfeld und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup>***

***Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1900 und wurde nach dem Krieg im Jahr 1952 umfassend wiederaufgebaut. Der charmante Altbaucharakter bleibt dennoch erhalten und verleiht dem Haus eine besondere Ausstrahlung.***

***Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, welcher mit Einbauschränken ausgestattet ist. Diese bieten ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe und ermöglichen eine organisierte und aufgeräumte Wohnatmosphäre.***

***Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Es ist großzügig geschnitten mit viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke, einen Essbereich und vieles mehr. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.***

***Die Wohnung besteht aus insgesamt drei Schlafzimmern, die Ihnen ausreichend Raum für Ihre Familie bieten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon, der Ihnen einen privaten Rückzugsort verschafft. Des Weiteren steht Ihnen ein Arbeitszimmer zur Verfügung, welches ebenfalls über praktische Einbauschränke verfügt. Dieser Raum kann als Arbeitsbereich, Home-Office oder auch als Spielzimmer genutzt werden.***

***Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und sanitären Anlagen rundet das Angebot ab. Zudem steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.***

***Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Sie haben von hier aus direkten Zugang zum Balkon, wo Sie Ihre Mahlzeiten bei gutem Wetter im Freien genießen können. Die angrenzende Abstellkammer verschafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Utensilien.***

***Diese Wohnung bietet Ihnen viel Platz und Komfort. Hier können Sie Ihren individuellen Wohnstil verwirklichen und den Alltag in vollen Zügen genießen.***

**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*

## **Ausstattung**

**Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:**

- **Geräumige 5-Zimmer-Wohnung**
- **Großer Eingangsbereich mit Einbauschränken**
- **Großes, helles Wohnzimmer**
- **Zwei Balkone**
- **Arbeitszimmer mit Einbauschränken**
- **Badezimmer und separates Gäste-WC**
- **Abstellkammer/Speisekammer für zusätzlichen Stauraum**
- **Einbauküche**
- **Stäbchen-Parkett**
- **Rollläden auf der Südseite der Wohnung**
- **Garage (Nutzbar für Fahrräder und Motorräder - Kein Autostellplatz)**
- **Dachterrasse zur Mitnutzung**
- **Kellerraum**
- **Glasfaseranschluss**

**Renovierungsarbeiten (2023):**

- **Decken in Wohn- / Esszimmer, Kinder-, Arbeits- und Elternschlafzimmer abgeschliffen und neu gestrichen**
- **Neuverlegung von Stäbchenparkett im Arbeitszimmer**
- **Lackierung des Einbauschranks im Arbeitszimmer**
- **neue Steckdosen und Lichtschalter**
- **zwei neue Toiletten**
- **Verlegung von Designboden in Stein-/Betonoptik in der Küche und Speisekammer**
- **Komplettanstrich der Wohnung**
- **Lackierung der Heizkörper**
- **Das Parkett in Wohn-/Esszimmer, Flur und Kinderzimmer 2 wurde ausgebessert, abgeschliffen und neu versiegelt**

**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: 03.07.2033**

**Baujahr des Hauses: 1952**

**Baujahr der Heizung: 1991**

**Hauptenergieträger: Gas**

**Energiekennwert: 120 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: D**

**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](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)

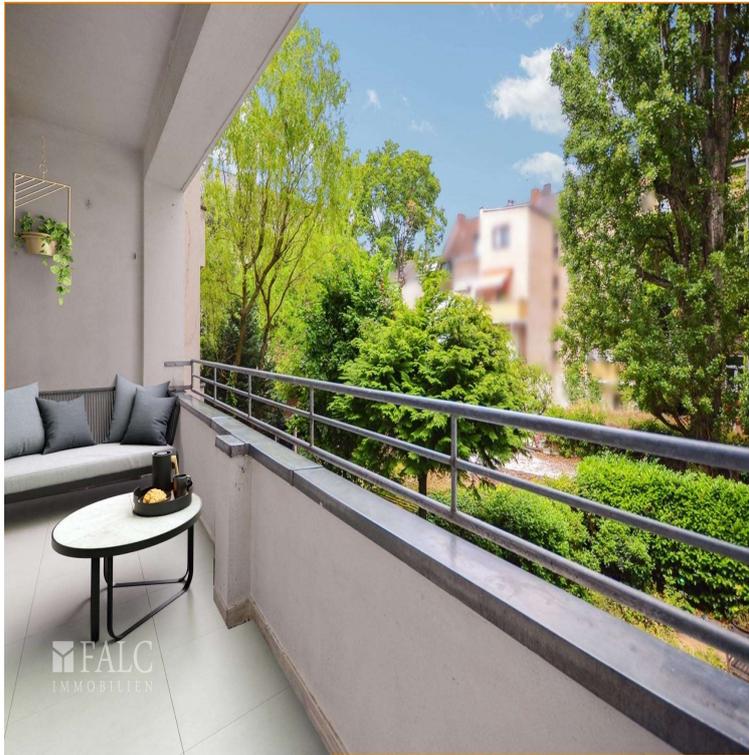
[Online ansehen](#)



WP 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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)

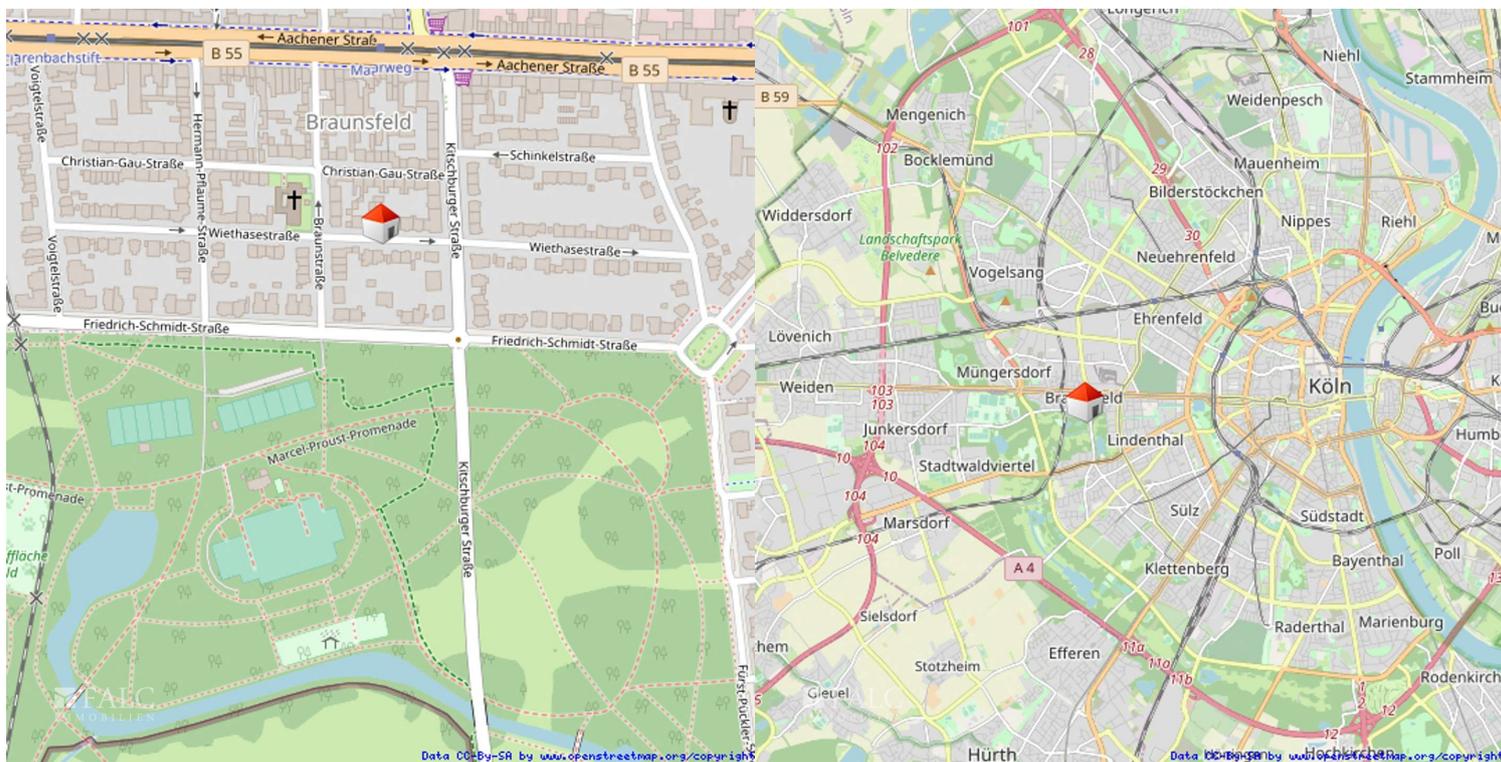


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



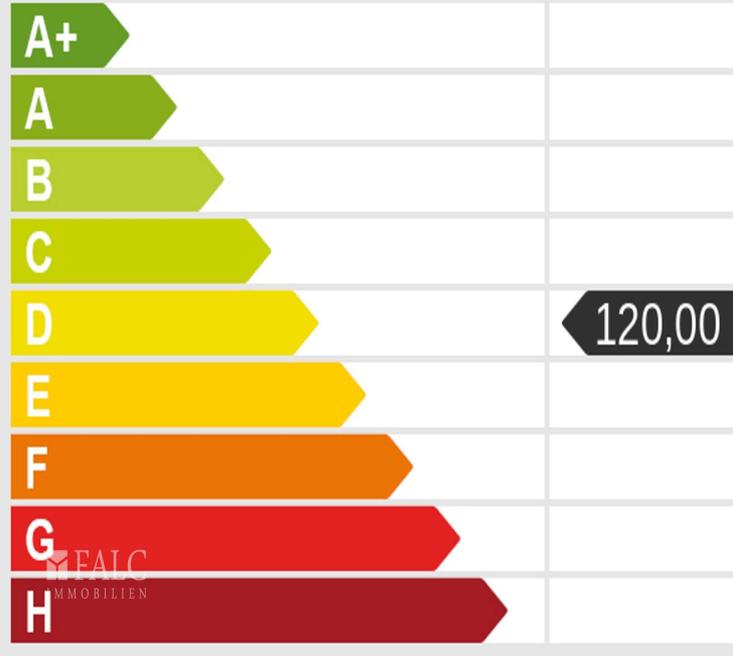
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



1. Obergeschoss



FALC  
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)