



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-74885

Lage - Lage - Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.150.000,00 €

3,57% 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 | 251,0 m² |
| Grundstücksfläche | 708,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 9,0 |
| Anzahl Stellplätze | 2,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Terrassen | 2,0 |
| Baujahr | 1934 |
| Letzte Modernisierung | 2019 |
| Bodenart | Fliesen, Parkett |
| Heizungsart | Zentral |
| Befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Garage, Außenstellplatz |
| Gartennutzung | |
| Unterkellert | Keller |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 11.09.2035 |
| Energiekennwert | 212.5 kWh/(m²*a) |
| Mit Warmwasser | Ja |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | G |
| Ausstelldatum | 12.09.2025 |
| 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

Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler Lage im alten Teil von Köln - Weiden, einem äußerst beliebten und familienfreundlichen Stadtteil im Westen der Domstadt.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die KVB-Linie 1 (Haltestellen "Weiden Zentrum" und "Bahnstraße") ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Kölner Innenstadt – zum Beispiel zum Rudolfplatz in ca. 20 Minuten. Der S-Bahn Haltepunkt Lövenich ist in drei Minuten erreicht, von hier sind Sie in weiteren 6 Minuten in Ehrenfeld (Einkaufen / Kino / Kultur), in 11 Minuten am Hauptbahnhof (Dom / Philharmonie / Einkaufen) und in weniger als einer halben Stunde sind Sie ohne Umstieg beim Flughafen Köln/Bonn.

Für Autofahrer bieten die nahegelegenen Autobahnanschlüsse A1 und A4 eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Kölner Umlands sowie der Städte Bonn, Düsseldorf und Aachen.

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

Ein besonderes Highlight ist das nur wenige Gehminuten entfernte Rhein-Center, eines der größten Einkaufszentren der Region, mit über 180 Geschäften, Restaurants, Dienstleistern und einem modernen Ärztezentrum. Ergänzt wird die hervorragende Nahversorgung durch Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und gastronomische Angebote im direkten Umfeld. Alleine in der Bahnstraße befinden sich aktuell sechs Restaurants.

Bildung & Freizeit:

Weiden gilt als besonders familienfreundlich. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Kindergärten, Grundschulen sowie als weiterführende Schule das beliebte Georg-Büchner-Gymnasium. Sport- und Freizeitangebote wie Tennisanlagen, Reitvereine, Fußball- und Volleyballvereine (SV-Weiden) und der nahegelegene Stadtwald laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

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

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Drei-Parteien-Haus aus dem Jahr 1936 richtet sich primär an Eigennutzer, die Großzügigkeit, Substanz und Außenraum priorisieren. Auf einem Grundstück von ca. 725 m² stehen rund 251 m² Wohnfläche bereit – derzeit in drei Einheiten aufgeteilt, die sich bei Bedarf auch zu einem weitläufigen Einfamilienhaus zusammenführen lassen.

Das Erdgeschoss mit ca. 100m² Wohnfläche überzeugt durch gut proportionierte Zimmer, ein stilvoll verbundener Wohn-/Essbereich, ein Wannenbad sowie ein Gäste-WC. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Parkett und Fliesen. Von der Terrasse führt der kurze Weg in den großen, sehr gepflegten und ansprechend angelegten Süd-Garten – perfekt geeignet für Spiel, Entspannung und sommerliches Leben im Freien.

Die Wohnung im 1. OG umfasst ca. 95m² Wohnfläche und die Wohnung im Dachgeschoss ca. 56m². Beide Einheiten sind derzeit vermietet. Die Kaltmiete der beiden Einheiten beträgt zusammen 1.500,- Euro. Das Erdgeschoß steht leer und kann sofort selbst genutzt oder auch vermietet werden.

Am Dach wurden im Jahr 2000 Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. 2010 erfolgt eine umfassende Sanierung der Wohnungen im 1. OG und DG.

2019 erfolgte eine Renovierung der Erdgeschoss-Wohnung. Sämtliche Fenster sind zweifach verglast und aus Kunststoff. Das Haus ist voll unterkellert und bietet einen direkten Zugang zur Garage; zwei Außenstellplätze ergänzen die komfortable Parksituation.

Diese Immobilie bietet ein stimmiges Konzept für Familien, die viel Platz, Flexibilität und einen großen Garten suchen. Optional besteht die Möglichkeit einer Vermietung einzelner Bereiche – als ergänzender Baustein zur Finanzierung.

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 Objekt verfügt zusammenfassend über die folgende Ausstattung/Merkmale:

- ca. 251 m² Wohnfläche
- Gas-Heizung
- 3 Wohneinheiten
- 9 Zimmer
- Garage + zwei Außenstellplätze
- schön angelegter und großer Garten mit Süd-Ausrichtung
- Balkone und Terrassen
- voll unterkellert
- hohe Decken

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: 11.09.2035

Baujahr des Hauses: 1936

Baujahr der Heizung: 2015

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 212,5 kWh

Energieeffizienzklasse: G

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



Virtuell eingerichtet

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



FALC
IMMOBILIEN

Virtuell eingerichtet

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

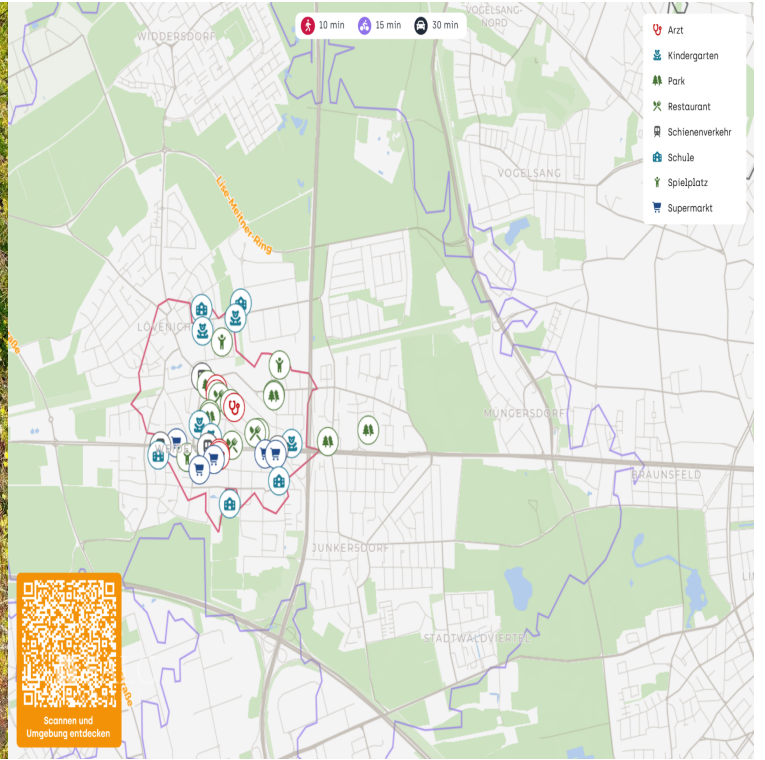
[Online ansehen](#)



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

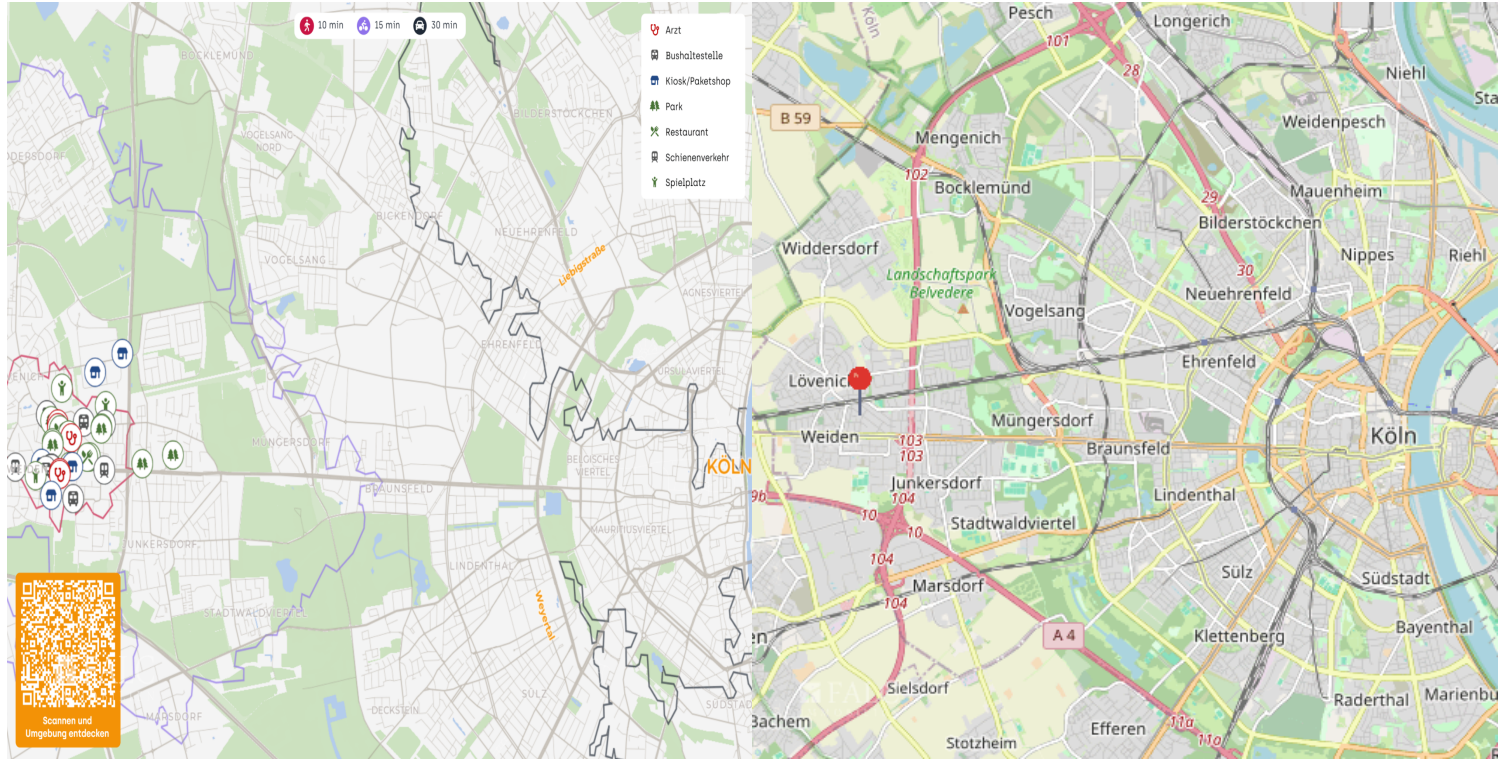
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. 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



Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)