



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Tel: 0800 / 646 0 646 (kostenlos) ■ mail@falcimmo.de ■ www.falcimmo.de

Objektnummer FALC-GT-65382

Luxuriöses Wohnen: Einfamilienhaus in Top-Lage!

Eckdaten

Kaufpreis	2.390.000,00 €
Provision	2,38% 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	344,0 m²
Grundstücksfläche	990,0 m²
Gesamtfläche	344,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1981
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2009
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.02.2035
Energiebedarf	156
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	22.02.2025
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 Wohnlage in Köln bietet Familien eine ideale Umgebung, um sich niederzulassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, die durch gepflegte Grünflächen und eine verkehrsberuhigte Zone unterstrichen wird. Hier finden Familien die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, darunter die Deutsch-Französische Kindertagesstätte e.V., die nur etwa 130 Meter entfernt liegt. Für ältere Kinder bietet die Helios-Gesamtschule, die ca. 1,2 Kilometer entfernt ist, eine umfassende schulische Ausbildung.

Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 370 Meter entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Zudem ist die Autobahnauffahrt zur A1 in ca. 1,1 Kilometern erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und darüber hinaus ermöglicht. Der nächstgelegene internationale Flughafen Köln/Bonn ist etwa 25 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für Reisen.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Park, nur etwa 235 Meter entfernt, lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Familien können hier die Natur genießen und sich vom Alltag erholen. Zudem sind mehrere Spielplätze in der Nähe, die den Kindern ausreichend Raum zum Spielen und Entdecken bieten.

Die Nahversorgung ist ebenfalls hervorragend. Ein Supermarkt ist in ca. 820 Metern erreichbar, was den täglichen Einkauf erleichtert. Zudem gibt es in der Umgebung eine Vielzahl von Restaurants und Cafés, die kulinarische Abwechslung bieten.

Insgesamt bietet diese Wohnlage in Köln eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind.

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

Luxuriöses Wohnen: Einfamilienhaus in Top-Lage!

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 344 m² bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und befindet sich in einer erstklassigen Lage, die sowohl Ruhe als auch eine exzellente Anbindung an das Stadtzentrum bietet. Das Baujahr 1981 gibt dem Gebäude einen klassischen Charakter, wurde jedoch im Laufe der Jahre saniert, sodass moderne Akzente harmonisch mit dem ursprünglichen Stil kombiniert wurden.

Die Immobilie bietet neben den großzügigen Räumlichkeiten auch zahlreiche Annehmlichkeiten: Das Dach wurde 2017 mit zweilagigen Bitumen beschichtet. Die Bäder wurden ebenfalls 2009 komplett modernisiert und bieten nun zeitgemäßen Luxus. Die Dachrinnen wurden 2018/19 erneuert. Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage auf moderne Gasheizung umgestellt, was den Komfort erhöht und zugleich für effiziente Energienutzung sorgt.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste. Mit drei Balkonen können Sie die Sonne genießen und den Blick auf den gepflegten Garten werfen, der als Rückzugsort inmitten der Natur dient.

Im Inneren erwartet Sie ein stilvoller Wellnessbereich, der eine Sauna umfasst und der perfekte Ort zum Entspannen nach einem langen Tag ist. Ein Kamin sorgt für eine wohlige Atmosphäre im großzügigen Wohnbereich und schafft eine gemütliche Stimmung an kühlen Abenden.

Das Haus ist zudem unterkellert und bietet viel Stauraum in den Abstellräumen, sowie einen Fahrradraum, der für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Doppelgarage sowie diverse Stellplätze direkt vor der Tür sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die große Küche mit Kochinsel und Gasherd ist ein echtes Highlight und wird Hobbyköche begeistern. Sie bietet reichlich Platz zum Kochen, Backen und geselligen Beisammensein.

Das Gesamtpaket dieses Hauses ist eine perfekte Kombination aus modernem Komfort, vielseitigem Raumangebot und einem hohen Freizeitwert dank des Wellnessbereichs und des Gartens. Es bietet Ihnen alles, was Sie für ein luxuriöses und entspanntes Leben benötigen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Das Haus verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, auch im Keller, sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung**
- **Bodenbeläge: Hochwertiges Parkett in Wohn- und Schlafbereichen, Fliesen in Küche und Bädern**
- **Doppelverglaste Fenster**
- **Küche mit Kochinsel und Gasherd**
- **Unterkellert**
- **Elektrische Rollläden an allen Fenstern**
- **drei Balkone**
- **drei Badezimmer**
- **Gäste-WC mit moderner Ausstattung**
- **Garage mit automatischem Torantrieb**
- und vieles mehr**

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden abgeschlossen:

- **2017 Dach mit zwei Schichten Bitumen neu beschichtet**
- **2009 Dachrinnen erneuert**
- **2009 alle Bäder erneuert**
- **2009 Wasser und Heizungsrohre ersetzt**
- **2022 Gasheizung**
- **2024 eine Balkontüre erneuert**

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

Sonstiges

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

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp:

gültig bis:

Baujahr des Hauses: 1981

Baujahr der Heizung: 2022

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 156,0 kWh

Energieeffizienzklasse: E

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

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)