



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-70064

## Urbaner Luxus im Herzen Kölns – Ein Stadthaus für höchste Ansprüche

### Eckdaten

Kaufpreis

1.650.000,00 €

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>140,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>64,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>7,0</b>                    |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>4,0</b>                    |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>3,0</b>                    |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1904</b>                   |
| <b>Zustand</b>               | <b>Neuwertig</b>              |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2024</b>                   |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Luxus</b>                  |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>            |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Parkett</b>                |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Fernwärme</b>              |
| <b>Befeuern</b>              | <b>Fernwärme</b>              |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                 |
| <b>Gäste-WC</b>              |                               |

### Energieausweis

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <b>Energieträger</b> | <b>Fernwärme</b>                  |
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>Liegt bei Besichtigung vor</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Diese Immobilie befindet sich im charmanten Gereonsviertel, einem der historisch bedeutendsten und lebendigsten Stadtteile Kölns. Das Viertel ist bekannt für seine reiche Geschichte und kulturelle Vielfalt, die sich in den malerischen Straßen und beeindruckenden Bauwerken widerspiegelt.*

*In unmittelbarer Nähe thront die beeindruckende St. Gereon Kirche, ein architektonisches Meisterwerk, das auf eine lange Geschichte zurückblickt und ein beliebter Anziehungspunkt für Besucher und Einheimische ist. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten, die die historische Bedeutung des Viertels unterstreichen, darunter das mittelalterliche Stadtmauerfragment und das Museum für Angewandte Kunst.*

*Das Stadthaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, während die lebendige Nachbarschaft gespickt ist mit gastronomischen Highlights wie dem beliebten bona'me Factory, dem Neni und dem Jameson Distillery Pub, die sich perfekt für gesellige Abende eignen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen mehrere Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Die nächste Bahnstation ist nur wenige Gehminuten entfernt, was Ihnen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus ermöglicht. Auch die Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht.*

*Für Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gesorgt. In der Nähe befinden sich mehrere Arztpraxen und Kliniken, die eine umfassende medizinische Betreuung sicherstellen. Die Nähe zu Parks und Grünflächen bietet zudem Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien.*

*Der Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 20 Autominuten erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende ideal macht. Insgesamt bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und hervorragender Erreichbarkeit, eingebettet in eine dynamische und kulturell reiche Umgebung, die das Gereonsviertel zu einem ganz besonderen Ort macht.*

## Objektbeschreibung

*Im Herzen des historischen Kölner Gereonsviertels, in unmittelbarer Nähe zum Neumarkt und Friesenplatz, befindet sich dieses außergewöhnliche Stadthaus, das Geschichte und Gegenwart in vollendeter Form vereint. Das ca.1904 erbaute Haus wurde 2023/2024 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und präsentiert sich heute als exklusives Domizil auf höchstem Niveau – ein wahres Unikat im innerstädtischen Raum.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Auf rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich sieben stilvoll gestaltete Zimmer über drei Etagen. Der Anbau in moderner Split-Level-Bauweise schafft zusätzliche Raumebenen und verleiht dem Haus ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl. Herzstück des Hauses ist die elegante, weiß lackierte Vollholztreppe, die den historischen Charakter des Hauses aufgreift und in eine zeitgemäße Designsprache übersetzt.**

**Die Ausstattung ist kompromisslos hochwertig: In allen Wohnräumen wurde edles Fischgrätparkett aus geräucherter Eiche verlegt, das Wärme und Raffinesse ausstrahlt. Die Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss sorgt für modernen Wohnkomfort. In der Küche treffen Design und Funktionalität auf höchstem Niveau zusammen – mit einer maßgefertigten Einbauküche von Leicht, ausgestattet mit modernsten Geräten von Gaggenau und Miele.**

**Drei luxuriöse Bäder bieten stilvollen Komfort. Das Masterbad überzeugt mit einer großzügigen Walk-in-Dusche mit „Shower Select“-System, einer freistehenden Wanne und einem direkt angrenzenden Ankleidezimmer. Alle Bäder wurden mit erlesenen Materialien ausgestattet und bieten einen Rückzugsort auf Spa-Niveau.**

**Ein besonderes Augenmerk liegt auf der intelligenten technischen Ausstattung: Die Fenster sind dreifach verglast und verfügen über elektrisch steuerbare Jalousien sowie vollflächig verschließbare Raffstores für vollständige Verdunkelung – ideal für Mediennutzung oder lichtempfindliches Wohnen. Die Sicherheitstechnik von Busch-Jäger inklusive Kameraüberwachung und Gegensprechanlage erfüllt höchste Ansprüche an Privatsphäre und Schutz.**

**Eine innovative Lösung stellt der separate Hauswirtschaftsraum mit eigenem Eingang und Zugangscodierung dar – ideal für diskrete Entsorgung und Versorgungswege, wie sie mitten in Köln kaum zu finden sind.**

**Dieses Stadthaus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein durchdacht gestaltetes Refugium, das stilvolle Wohnkultur mit technischer Raffinesse vereint. Wer das Besondere sucht, findet hier ein Zuhause, das sowohl architektonisch als auch funktional Maßstäbe setzt – mitten in Köln, und doch ganz für sich.**

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

**Dieses exklusive Stadthaus bietet eine umfangreiche Palette von Ausstattungsmerkmalen, die Komfort und Vielseitigkeit für verschiedene Wohnbedürfnisse bieten.**

**Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3119730> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360°-Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung.**

**Hier sind die umfassenden Ausstattungsmerkmale des Hauses:**

- Massivhaus ursprünglich ca.1904 mit Kernsanierung 2023/24
- Dach komplett neu inkl. Dämmung
- Dachgaube zur Straßenseite
- Neue Heizungsanlage über Fernwärme
- Entkalkungsanlage im Keller
- Vollholztreppe weiß lackiert
- Parkett mit gerauchter Eiche in allen Wohnräumen
- Dreifachverglaste Fenster mit schwarzer Spezialbeschichtung
- Elektrische Jalousie mit komplett verschließbaren Raffstore
- Einbauküche von Leicht mit Gaggenau und Bosch-Geräten
- Kochinsel mit integriertem Dunstabzug
- Drei moderne Bäder mit hansgrohe Unterputz-Armaturen und Duravit-WC-Armaturen
- Masterbad mit Dusche "shower select" , halb freistehende Villeroy & Boch Badewanne und eingelassenen Spiegelschrank
- Nach Maß gefertigte Ankleide mit 16 Schubladen und 4m Hängung
- 2 Terrassen mit neu verlegten Dielen und Abflüssen
- Gegensprechanlage mit Kamera von Busch-Jäger
- Hauswirtschaftsraum mit Zugangscode für separatem Eingang
- Maßgefertigter Einbauschränk im EG

**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 Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **Sonstiges**

***Das exklusive Stadthaus Mitten im Herzen von Köln ist nach Absprache Ende dieses Jahres frei. Es wird ohne weitere Käuferprovision angeboten.***

***Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein urbanes Umfeld Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.***

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

***Sie würden sich diese Immobilie am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 3D-Rundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Genießen Sie die virtuelle Besichtigung! Anschließend beantworten wir Ihnen gerne erste Fragen zur Immobilie und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.***

***Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr (Hotline 0800-6460646) persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien**

**Jens Berger**

**Mobil: 0152- 546 999 67**

**Büro: 02202 - 95 74 990**

**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)

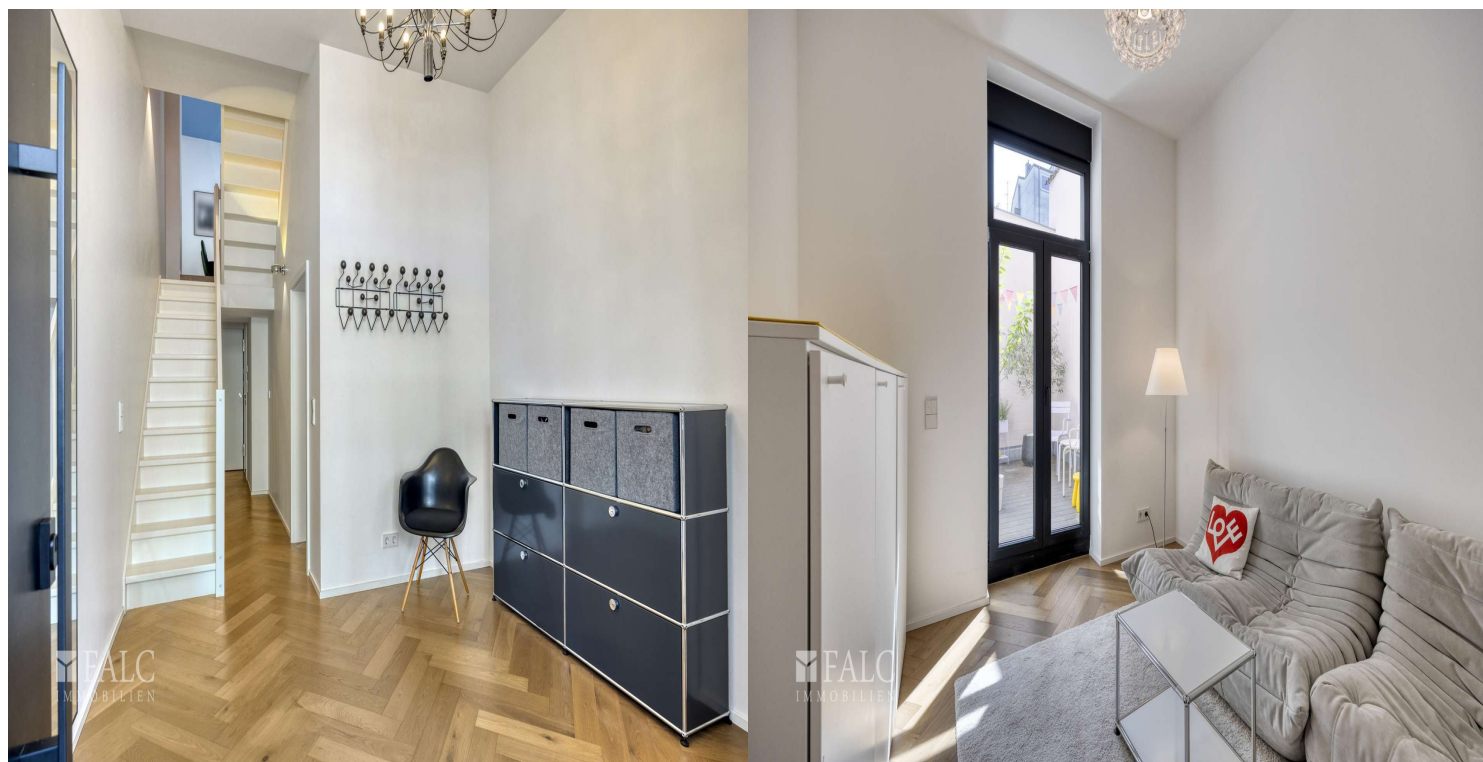
[Online ansehen](#)



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

**FALC**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



**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 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 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



1. Etage Split-Level



**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)

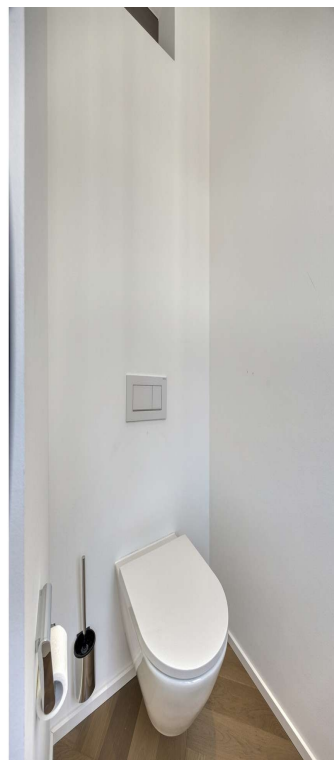
[Online ansehen](#)



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)

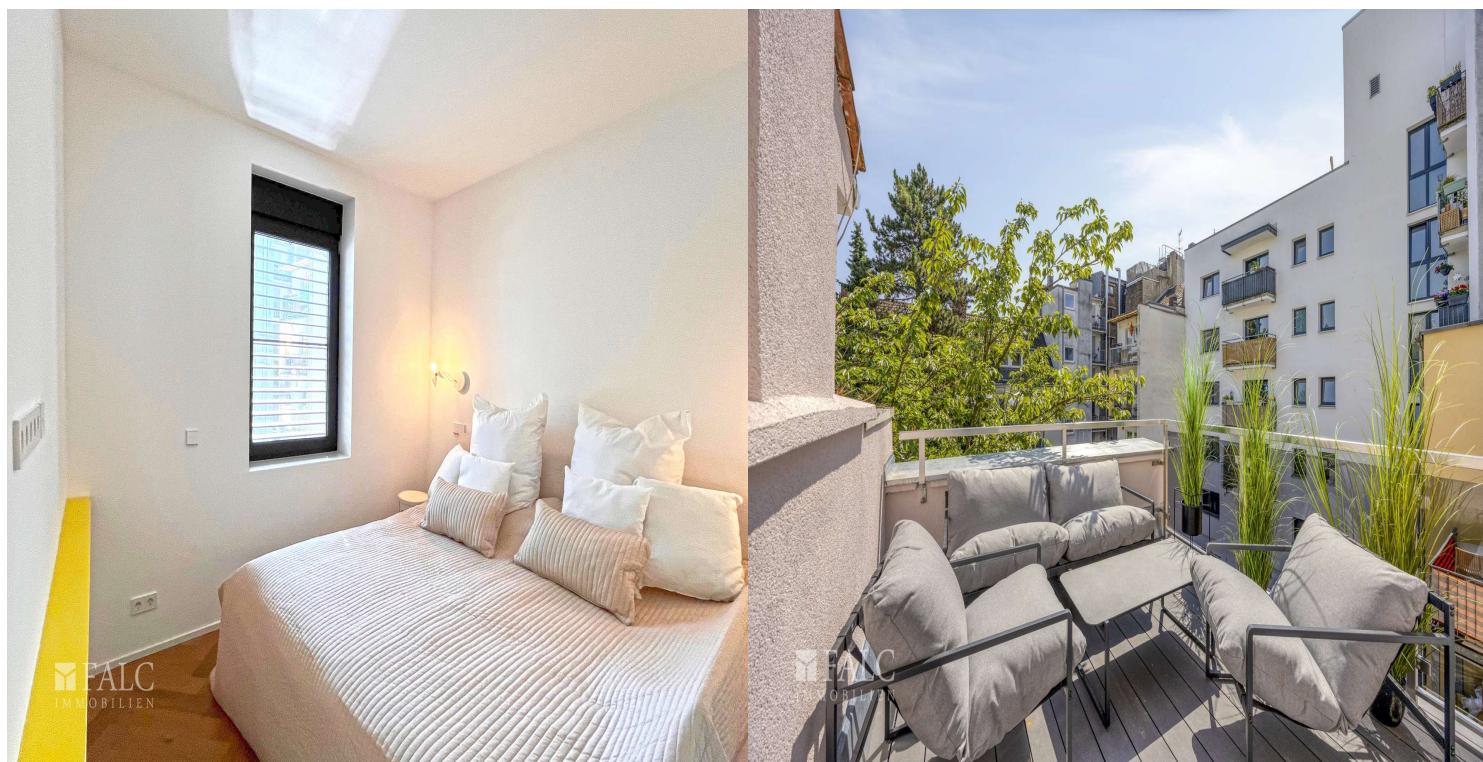
[Online ansehen](#)



WP 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**FALC**  
IMMOBILIEN



2. Etage Split-Level



**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)

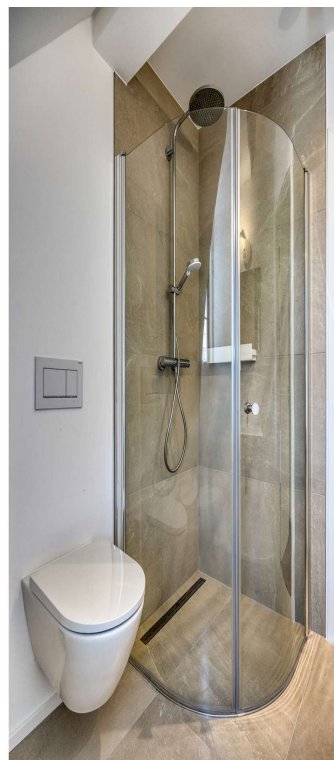
[Online ansehen](#)



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



3. Etage Split-Level



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](#)



## Einfacher OpenImmo Import



[Media-Store.net](mailto:info@pc-media-store.net)

Seite 19/19