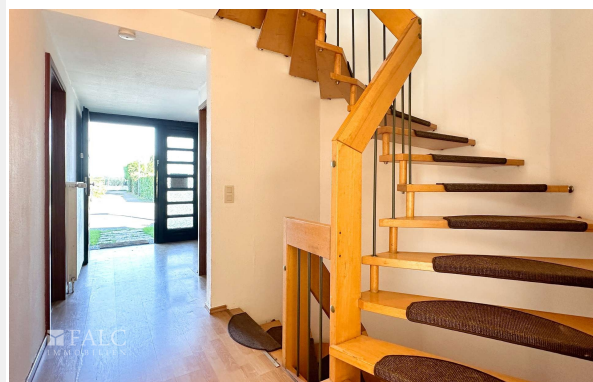




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-JS-53214

Ihr neues Familienparadies in Brauweiler

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

458.000,00 €
3,57 % inkl. 19 % MwSt. 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	140,1 m²
Grundstücksfläche	398,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1980
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.08.2034
Energiebedarf	267,2
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	12.08.2024
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 einer ruhigen Straße in Brauweiler. Hier findet man eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Gelassenheit. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen, die zusammen ein ansprechendes und entspanntes Wohnumfeld bieten.

Für Familien mit Kindern ist diese Lage besonders attraktiv. Eltern profitieren von der Nähe zu örtlichen Kindergärten und Grundschule, die in angenehmer Fußdistanz liegen. Zwei Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Die medizinische Versorgung ist hervorragend abgedeckt. Mehrere Ärzte sind in der näheren Umgebung angesiedelt.

Darüber hinaus sorgen verschiedene Bushaltestellen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtern den Zugang nach Pulheim oder zu der im Nachbarort Frechen-Königsdorf gelegenen Haltestelle der Deutschen Bahn mit Direktverbindung per S-Bahn in die Kölner Innenstadt.

Für Autofahrer ist die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen ein großer Pluspunkt. Gleichzeitig liegt der nächstgelegene Flughafen nur ungefähr 35 Fahrminuten entfernt, was besonders für Geschäftsreisende oder Reiselustige ein wichtiger Aspekt ist. Diese ideale Infrastruktur bietet genügend Kapazitäten für das alltägliche Leben und Wohnen.

Die gut angebundene Lage mit zahlreichen Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten macht die Immobilie besonders attraktiv. Hier können Sie das Leben in einer kleinen, gut ausgestatteten Gemeinschaft genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Nähe zu einer Großstadt verzichten zu müssen.

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

In der beliebten Stadt Pulheim, im Ortsteil Brauweiler, befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche auf einem ca. 398 m² großen Grundstück. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und ist voll unterkellert. Der Anbau bietet sich perfekt als Gästebereich an, aber auch als zusätzlicher Wohnraum oder Arbeitszimmer.

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus durch den Eingangsbereich, von dem aus Sie in den gemütlichen Wohn- und Essbereich gelangen. Hier können Sie es sich vor dem Kamin gemütlich machen und den Blick in den schönen Garten genießen. Die Küche bietet einen Zugang direkt in das Wohnzimmer und ist auch von der Diele aus angebunden. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum runden das Erdgeschoss ab.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer befinden. Die Zimmer sind hell und haben ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Der Keller bietet neben ausreichend Stauraum auch die Möglichkeit für einen Hobbyraum oder Fitnessbereich. Des Weiteren befinden sich hier zwei große Räume, die ursprünglich mal für ein Schwimmbadbereich geplant wurden und jetzt großzügig Platz, z.B. als Werkstatt, Musikraum und Hobbyraum bieten.

Der große Garten mit schönem Baumbestand lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Von hier aus kommen Sie bequem auch in die Garage. Ein Schuppen bietet ausreichend Platz für Ihre Gartengeräte.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird.

Insgesamt bietet das Haus viel Potential und eignet sich hervorragend als neues Familienparadies. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie!

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

FALC Immobilien - einfach mehr!

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.

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.

Wir freuen uns auch auf Ihren Anruf! 02238 - 468 68 -12

Oder schauen Sie gerne online vorbei:

www.falcimmo.koeln und www.falcimmo.de - Wir sind immer für Sie da!

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

Werte gemäß GEG vom 16.10.2023

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 11.08.2034

Baujahr des Hauses: 1980

Baujahr Wärmeerzeuger: 2003

Hauptenergieträger: Öl

Energiekennwert: 267,2 kWh/m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

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](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

[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

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



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](#)