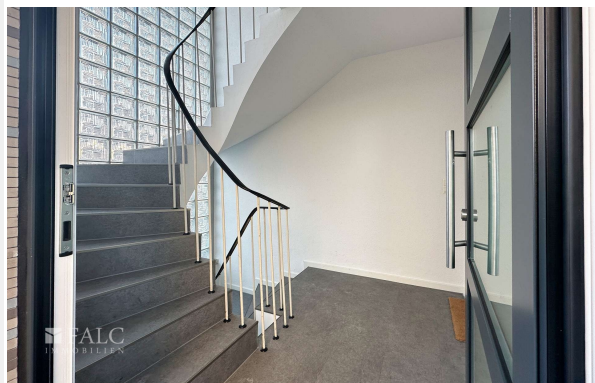




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JS-63925

Einziehen und wohlfühlen in begehrter Lage von Lövenich

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

395.000,00 €
3,57% inkl. Mwst. inkl. MwSt.

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	82,1 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1964
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.04.2033
Energiebedarf	146.03
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	14.04.2023
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die angebotene Wohnung liegt in Köln-Lövenich, einem gut angebundenen Stadtteil im Westen der Domstadt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Bushaltestellen wie „Brauweiler Straße“ und „Spitzangerweg“ sind fußläufig erreichbar, ebenso der S-Bahn-Anschluss. Über das nahegelegene Autobahnkreuz Köln-West (A1/A4) sind Ziele innerhalb und außerhalb Kölns schnell erreichbar. Der Flughafen Köln/Bonn sowie der Düsseldorfer Flughafen sind in rund 30 Minuten mit Auto oder Bahn erreichbar.

Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus bietet das nahe Rhein-Center eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten – alles unter einem Dach. Auch gemütliche Restaurants in Lövenich, wie das Haus Schimberg, die Lövenicher Stuben oder die Alte Schmiede, laden zu entspannten Abenden ein.

Die medizinische Versorgung ist durch Haus- und Zahnarztpraxen sowie die Stein-Apotheke sichergestellt. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen und Kitas, ergänzt durch ein breites Freizeitangebot wie den Lövenicher Sportverein mit Fußball, Tennis und Leichtathletik. Mehrere Grünflächen und Parks schaffen zusätzlich Erholungsmöglichkeiten im Freien.

Damit bietet die Lage die perfekte Balance aus ruhiger Wohnatmosphäre und urbanem Komfort – ideal für alle, die Wert auf eine gute Anbindung, umfassende Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

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

Gönnen Sie sich den Komfort und die Ruhe dieser charmanten Dachgeschosswohnung, die mit ca. 82 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit Wohnlichkeit und Alltagstauglichkeit verbindet.

Schon beim Betreten des Gebäudes überzeugt die gepflegte Außenansicht mit heller Fassade und solider Bauweise. Über den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in die Wohnung, deren Diele Platz für eine praktische Garderobe bietet.

Das Herzstück ist das helle Wohn-Esszimmer mit offener Küche und neuen Gauben zur Gartenseite, die einen wunderbaren Blick ins Grüne eröffnen. Hier genießen Sie zu jeder Mahlzeit eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Angrenzend lädt das Wohnzimmer ebenso mit großzügiger Gaube und warmem Laminatboden zum Entspannen ein.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als idealer Rückzugsort, ergänzt durch ein funktionales Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet; ein separates Gäste-WC mit Tageslicht sorgt für zusätzlichen Komfort.

Besonders hervorzuheben ist das Potential der Immobilie:

***Der Spitzboden, nur über die Wohnung erreichbar, bietet nach Abstimmung attraktive Erweiterungsmöglichkeiten.**

***Das Gebäude steht auf einem Gemeinschaftsgrundstück, sodass die Gartennutzung perspektivisch mit dem künftigen Eigentümer der Erdgeschosswohnung abgestimmt werden kann – ein spannender Mehrwert.**

***Ein eigener Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes Parken direkt am Haus.**

Ein Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum, wodurch die Wohnfläche optimal genutzt werden kann.

Diese Wohnung bietet nicht nur eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern überzeugt auch durch ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf eine ruhige Lage mit guter Anbindung legen und zugleich Potential für die Zukunft erkennen.

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

Ausstattung

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung

- ca. 82 m² Wohnfläche
- Großzügiger Essbereich mit offener Wohnküche
- Neue, große Gaube mit Blick ins Grüne
- Wannenbad sowie separates Gäste-WC mit Tageslicht
- Hochwertige Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenböden in Küche, Badezimmer, WC, Diele und Flur
- Doppelverglaste Fenster
- Spitzboden – nur über diese Wohnung erreichbar, nach Abstimmung mit attraktivem Ausbaupotential
- Gemeinschaftsgrundstück mit perspektivischer Gartennutzung möglich
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Öl-Zentralheizung
- Eigener Stellplatz am Haus

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

Sonstiges

FALC Immobilien – EINFACH MEHR

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen möchten. Profitieren Sie von unserer lokalen Fachkompetenz und unserem bundesweiten Netzwerk.

Kontakt per E-Mail: Bitte geben Sie immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.

Oder besuchen Sie uns online:

[www.falcimmo.koeln](<https://www.falcimmo.koeln>)

[www.falcimmo.de](<https://www.falcimmo.de>)

Wir sind immer für Sie da!

Wichtige Hinweise:

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

Werte gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Gültig bis: 13.04.2033
- Baujahr des Hauses: 1972
- Baujahr des Wärmeerzeugers: 2004 / 2020
- Hauptenergieträger: Öl
- Energiekennwert: 146,03 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: E

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen etwas ganz Bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen – wir kümmern uns gerne darum.

Empfehlen Sie uns gerne an Immobilienverkäufer weiter. Bei realisierten Verkäufen erhalten Sie von uns eine attraktive Tippgeberprovision.

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](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](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

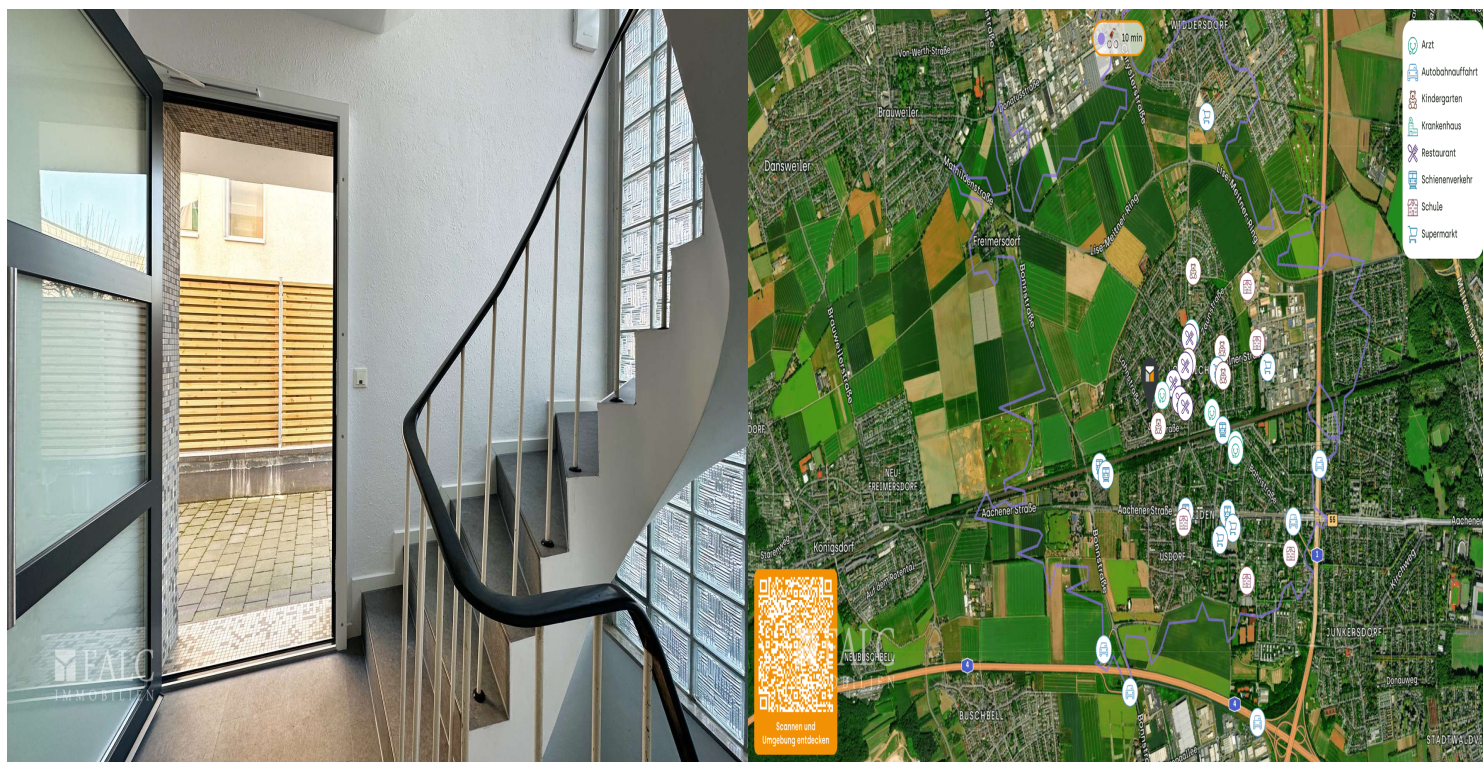
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)