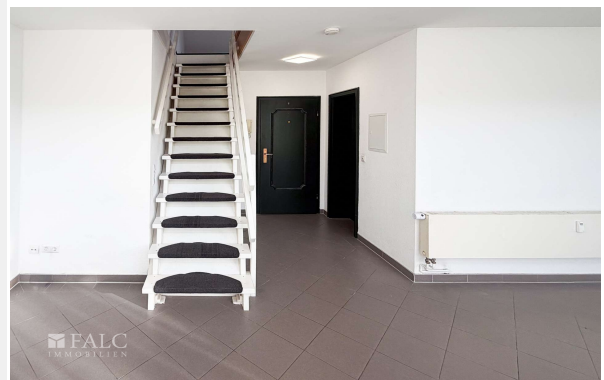
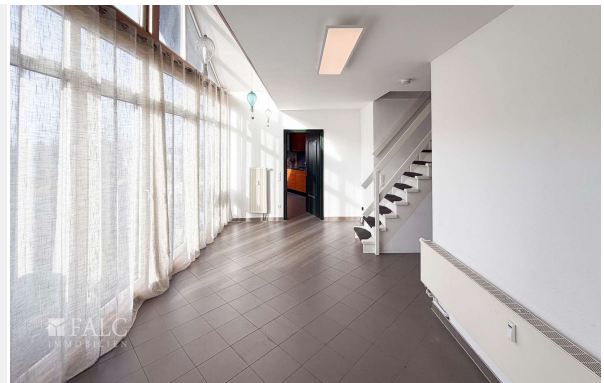




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaHe-78826

Stilvolle Eigentumswohnung mit Galeriecharakter und offener Raumgestaltung

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

175.000,00 €

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Wohnfläche	69,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1996
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befuerung	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.05.2028
Energiekennwert	108.82 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	22.05.2018
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 Wohnung liegt in Elsdorf und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und sehr guter Anbindung an die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf. Über die nahegelegene A 61 sind beide Städte in rund 45 Autominuten erreichbar – ideal für Pendler und flexible Arbeitsmodelle.

Auch ohne Auto bleiben Sie mobil. Busverbindungen in der Nähe ermöglichen die Anbindung an umliegende Orte und regionale Bahnhöfe mit weiterführenden Verbindungen ins Rheinland.

Einkaufsmöglichkeiten und Drogerie befinden sich in der Umgebung und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Ergänzt wird das Angebot durch eine gute medizinische Versorgung im Umfeld.

Für Freizeit und Genuss ist ebenfalls gesorgt: Wer den Abend entspannt ausklingen lassen möchte, findet mit Gaststätten und Restaurants in der Umgebung unkomplizierte Treffpunkte. Sportlich Aktive freuen sich über mehrere Fitnessangebote in der Nähe.

Insgesamt eignet sich der Standort ideal für Singles und Paare, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit und urbanem Anschluss schätzen.

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

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69 m² befindet sich im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Elsdorf und überzeugt durch ihren besonderen Grundriss sowie ein helles, offenes Wohnkonzept. Ein echtes Highlight der Wohnung ist der ausgebaute Dachbereich im stilvollen Galeriestil, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und funktional gestaltet wurde. Geradeaus öffnet sich der großzügige Wohnbereich, der durch eine beeindruckende, großflächige Fensterfront geprägt ist. Diese sorgt für ein außergewöhnlich helles Wohnambiente und bietet zugleich den direkten Zugang zu einem großen Balkon in attraktiver Südwest-Ausrichtung, der zum Entspannen und Genießen der Abendsonne einlädt.

Links vom Wohnbereich befindet sich das Schlafzimmer, das mit praktischen Einbauschränken ausgestattet ist und viel Stauraum bietet. Die Trennwand zwischen Wohn- und Schlafzimmer ist im Wohnbereich als vollständige Spiegelwand ausgeführt, wodurch das Wohnzimmer optisch deutlich vergrößert wird und zusätzlich an Helligkeit gewinnt. Rechts vom Wohnbereich liegt die großzügig geschnittene Küche, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet und sich ideal für den Alltag sowie gesellige Abende eignet. Ebenfalls vom Wohnzimmer aus führt die Treppe in den ausgebauten Dachbereich im modernen Galeriestil. Dieser Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich.

In der gesamten Wohnung wurde ein pflegeleichter Fliesenboden verlegt; im Dachgeschoss sorgt das hochwertige Laminat für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Räumen, Balkon in Südwest-Ausrichtung und dem besonderen Galeriebereich macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles oder Paare, die eine besondere Wohnqualität in Elsdorf schätzen.

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

Modernisierungen:

- **Glasfaseranschluss**
- **Laminatboden im ausgebautem Dachgeschoss (Juli 2022)**
- **Einbau von Funk-Kaltwasserzähler und Funk-Heizkostenverteiler (ca. August 2022)**
- **Heizung auf Wärmepumpe umgerüstet (Oktober 2024)**
- **Erneuerung der Hebeanlage (Juni 2025)**

- **Haustür, Schließanlage und Briefkasten werden 2026 erneuert**

Sonstiges

**Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

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

Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

**Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:
Hauptstr. 53, 50996 Köln
kostenlose Hotline: 0800 646 0 646**

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

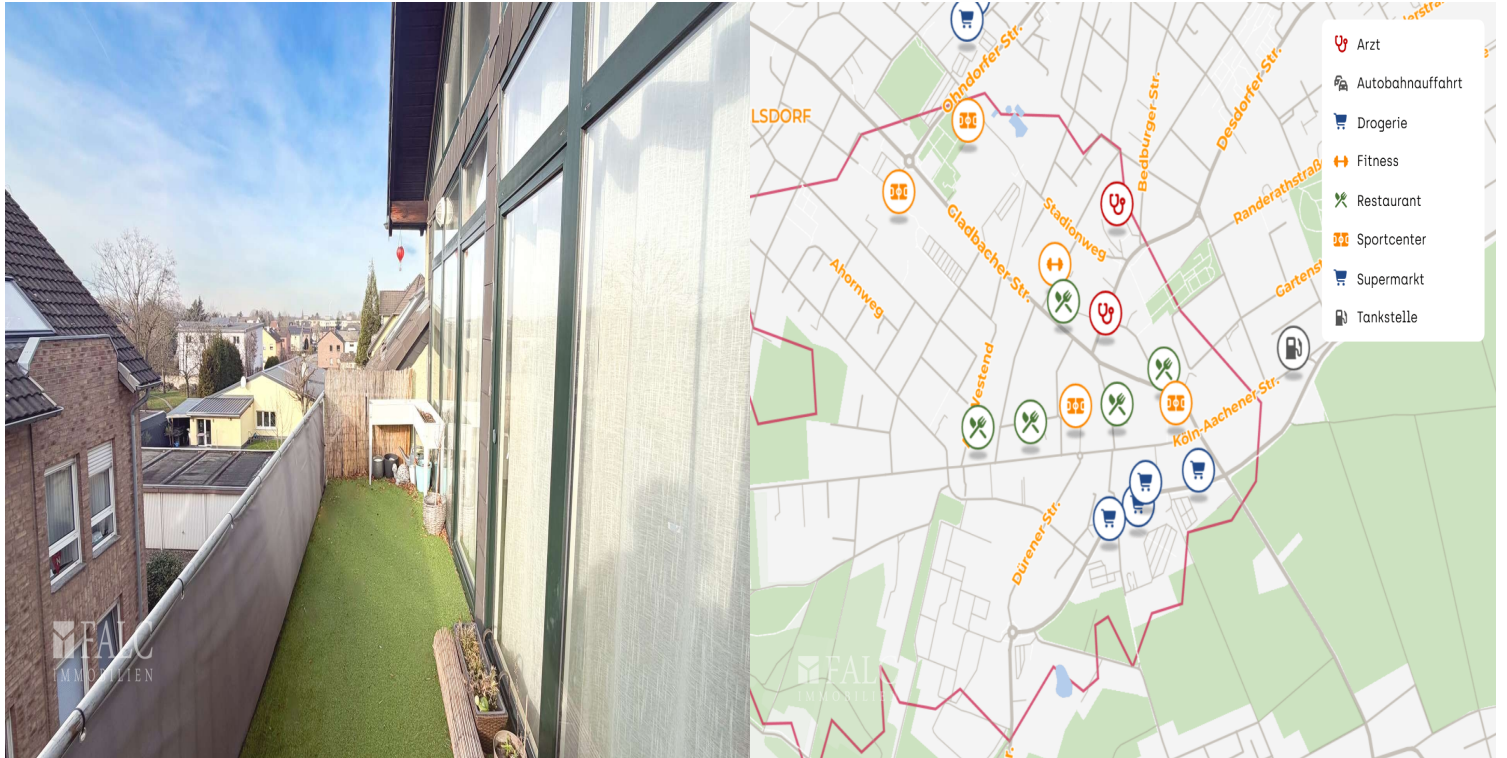
[Online ansehen](#)



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 Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Spezies nicht maßstäblich



Spezies nicht maßstäblich



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)