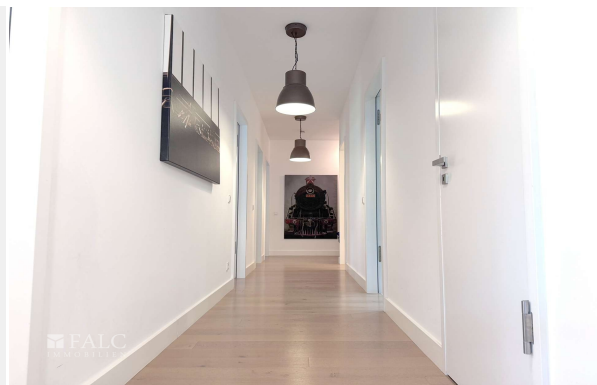




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeAl-71713

Stilvoll Wohnen im Grünen – Exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten in Köln-Bayenthal

Eckdaten

Kaltmiete	2.800,00 €
Nebenkosten	450,00 €
Warmmiete	3.250,00 €

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	144,0 m²
Gesamtfläche	144,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2014
Zustand	Vollsanziert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Elektro
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.02.2035
Energiekennwert	42,7 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	24.02.2025
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

Diese Immobilie liegt in einer gut angebundenen und lebendigen Umgebung, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Tram-Station in unmittelbarer Nähe, die den Zugang zur Innenstadt erleichtert. Zudem ist die Autobahnauffahrt nur eine kurze Fahrt entfernt, was die Erreichbarkeit mit dem Auto zusätzlich verbessert. Der nächste Flughafen, Köln/Bonn, ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte wie Alnatura, DM und REWE City sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl an Produkten für den täglichen Bedarf. Für kulinarische Erlebnisse sorgen verschiedene Restaurants in der Nähe, darunter das Ristorante Sardinia und das Bayenthaler Wirtshaus, die für ihre vielfältige Küche bekannt sind.

Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls gut vertreten. Das St. Antonius Krankenhaus ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, und mehrere Arztpraxen befinden sich in der Nähe, darunter das Kölner Institut für Reisemedizin. Diese Einrichtungen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung in der Umgebung.

Ebenso befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt zahlreiche Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Parks und Grünflächen an, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Sportbegeisterte finden in der Nähe diverse Fitnessstudios und Sportstätten, die ein umfangreiches Angebot an Aktivitäten bieten.

Diese Lage kombiniert städtisches Leben mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

Objektbeschreibung

Diese exklusive Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten, modernen Mehrfamilienhaus (Palais du Rhin) im begehrten Kölner Stadtteil Bayenthal – einem der charmantesten und zugleich urbansten Veedel der Domstadt. Die Wohnung erstreckt sich über großzügige ca. 144 m² Wohnfläche und bietet mit vier gut geschnittenen Zimmern ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen, rund 65 m² großen Terrasse. Von hier aus gelangt man in den wunderschönen,

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

privaten Garten mit ca. 199 m² Fläche – eine grüne Oase mitten in der Stadt, die zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein einlädt. Der Garten ist nicht nur liebevoll angelegt, sondern auch praktisch durchdacht: Eine fest installierte Bewässerungsanlage der Hecke erleichtert die Pflege, außerdem wird diese regelmäßig vom Hausmeisterservice geschnitten. Zusätzlich besteht ein direkter Zugang zur gemeinschaftlichen Außenanlage mit integriertem Kinderspielfeld, welches nicht öffentlich zugänglich ist – ideal für Familien mit Kindern.

Die Wohnung befindet sich in einer abgeschlossenen, nicht öffentlich zugänglichen Wohnanlage, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei voll ausgestattete Badezimmer mit hochwertigen Einbauten und modernen Armaturen. Ein separates Arbeitszimmer mit maßgefertigtem Einbauschränk inklusive eines Arbeitsplatzes bietet optimale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Die Einbauküche ist nicht in der Miete enthalten, kann jedoch kostenfrei übernommen werden – sie ist funktional und bezugsfertig.

Für Fahrzeuge stehen zwei nebeneinanderliegende Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Einer der Plätze ist mit einer Wallbox ausgestattet, ideal für Elektrofahrzeuge. Die monatliche Miete pro Stellplatz beträgt 120 €. Ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller bieten zusätzlichen Komfort im Alltag. Darüber hinaus ist in der Wohnung selbst ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Technisch überzeugt die Wohnung durch eine energieeffiziente Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, die für ein dauerhaft angenehmes Raumklima sorgt und zugleich die Energiekosten senkt. Die Beheizung erfolgt nachhaltig über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Für Sicherheit und Komfort sorgt die moderne Videosprechanlage an der Haustür.

Die Innenausstattung unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung: In allen Wohn- und Schlafräumen sowie in den Dielen und Fluren wurde edles Parkett verlegt, das den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre verleiht. Die klare Architektur des Gebäudes, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Mit einer attraktiven monatlichen Nebenkostenvorauszahlung von 450 € ist die Wohnung wirtschaftlich gut aufgestellt.

Diese Immobilie vereint urbanes Leben, naturnahe Erholung und moderne Ausstattung – eine seltene Kombination im Herzen von Köln-Bayenthal. Ideal für alle, die großzügiges Wohnen, Komfort und nachhaltige Technik in einem hochwertigen Umfeld schätzen.

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

Ausstattung

Die Ausstattung dieser Erdgeschosswohnung lässt keine Wünsche offen und vereint hochwertige Materialien mit durchdachter Funktionalität. Der großzügige Garten mit direktem Zugang zur gemeinschaftlichen Außenanlage und einem integrierten Kinderspielfeld, welcher nicht öffentlich zugänglich ist, bietet nicht nur Raum zur Erholung, sondern auch ideale Bedingungen für Familien mit Kindern. Eine fest installierte Bewässerungsanlage für die Hecke sorgt für komfortable Pflege, diese wird zudem regelmäßig vom Hausmeister geschnitten – so bleibt der Außenbereich stets gepflegt und einladend.

Die beiden modern gestalteten Badezimmer sind jeweils mit eleganten Einbauschränken ausgestattet und bieten viel praktischen Stauraum. Auch das separate Büro überzeugt mit einem maßgefertigten Einbauschrank inklusive Arbeitsplatz, dieser eignet sich ideal als ruhiger Homeoffice-Bereich. Die Einbauküche verbleibt in der Wohnung und ist sofort bezugsbereit.

Zur Wohnung gehören zwei nebeneinanderliegende Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, wobei einer über eine Wallbox für Elektrofahrzeuge verfügt. Die monatliche Miete pro Stellplatz beträgt jeweils 120 €. Für Fahrräder steht ein eigener Fahrradkeller zur Verfügung, zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlichen Waschkeller. Wer es bequemer mag, findet auch in der Wohnung selbst einen Anschluss für die Waschmaschine.

Ein besonderes Highlight ist die energieeffiziente Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, die für ein dauerhaft angenehmes Raumklima und reduzierte Energiekosten sorgt. Die Sicherheit wird durch eine moderne Videosprechanlage an der Haustür ergänzt.

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie in den Fluren und Dielen wurde edles Parkett verlegt, das den Räumen eine warme und zeitlose Atmosphäre verleiht. Beheizt wird die Wohnung über eine nachhaltige Wasser-Wasser-Wärmepumpe – ein Pluspunkt für umweltbewusstes und kosteneffizientes Wohnen.

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

Sonstiges

Sofern Sie auf eine ruhige und gleichzeitig zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist diese Immobilie das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht größtenteils auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Lassen Sie sich von uns gern auch in Sicherheitstechniken beraten, wir führen sehr interessante Alarmanlagen in unserem Angebot.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.



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](#)



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

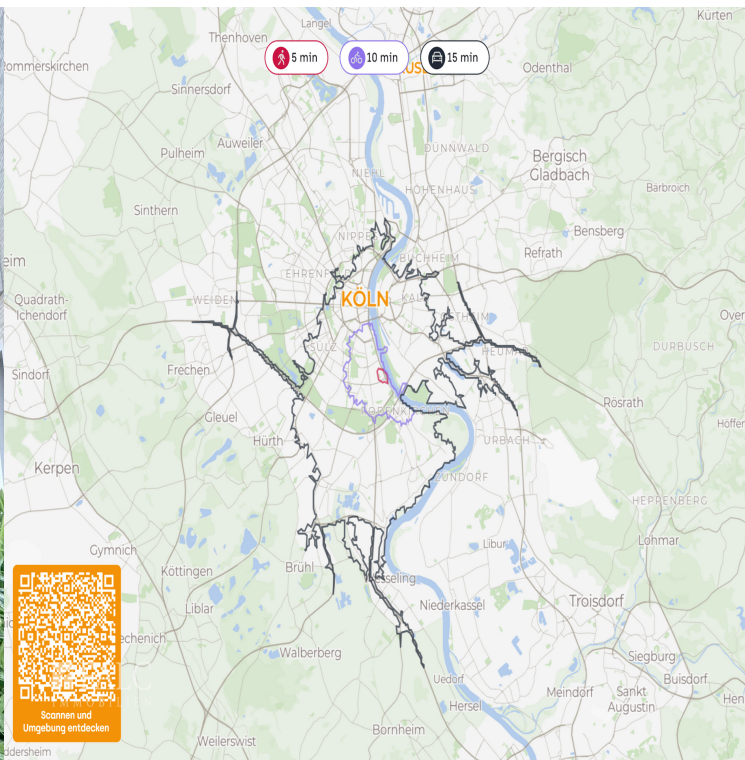
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)