



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeAI-72669

**Zentrumsnahes Wohnen mit Balkon und Wohlfühlfaktor!**

### Eckdaten

Kaltmiete	950,00 €
Nebenkosten	300,00 €
Warmmiete	1.250,00 €

**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>102,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>102,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</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](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Immobilie befindet sich in einer gut angebotenen und lebendigen Umgebung in Troisdorf. Die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv.***

***Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Lidl-Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie ein EDEKA-Markt. Für den kleinen Hunger zwischendurch oder ein gemütliches Frühstück bietet sich der nahegelegene Bäcker an.***

***Familien profitieren von der hervorragenden Bildungsinfrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Schulen, darunter das Städtische Gymnasium Zum Altenforst und die Gemeinschaftshauptschule Rupert-Neudeck-Schule. Auch Kindergärten sind in der Umgebung zahlreich vorhanden, was den Alltag mit Kindern erleichtert.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, und der Bahnhof Troisdorf ist ebenfalls in der Nähe, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt A 560 gut erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.***

***Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Park lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Sportbegeisterte finden in der Rundsporthalle Elsenplatz ideale Bedingungen für diverse Aktivitäten. Zudem sind mehrere Cafés und Restaurants in der Nähe, die zu kulinarischen Entdeckungen einladen.***

***Der Flughafen Bonn-Hangelar ist in einer kurzen Fahrzeit erreichbar, was besonders für Vielflieger von Vorteil ist. Diese Lage bietet somit eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung.***

**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*

## **Objektbeschreibung**

*Diese modernisierte, lichtdurchflutete Etagenwohnung liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967. Auf rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine zentrale, aber ruhige Wohnlage legen.*

*Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfassend renoviert und präsentiert sich seitdem in einem klaren, zeitgemäßen Design mit hochwertigen Ausstattungsdetails. Der Grundriss ist gut durchdacht und verbindet Funktionalität mit hohem Wohnkomfort.*

*Ein großzügiger Flur bildet den Empfangsbereich der Wohnung und führt in alle weiteren Räume. Der helle Wohnbereich überzeugt durch seine Offenheit und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon zur Gartenseite – ein ruhiger Ort für das Frühstück im Freien oder ein Glas Wein am Abend.*

*Die Wohnung verfügt über drei vielseitig nutzbare Räume, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Hinzu kommen ein stilvolles Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC, beide ausgestattet mit modernen Armaturen und geschmackvoller Gestaltung.*

*Das Zusammenspiel aus hochwertiger Renovierung, klarer Raumstruktur und angenehmem Lichteinfall sorgt für eine gepflegte, wohnliche Atmosphäre mit viel Charme.*

**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**

**Die Wohnung besticht durch eine hochwertige und geschmackvolle Ausstattung, die bei der Renovierung im Jahre 2021 vollständig auf einen modernen Standard gebracht wurde. Die Böden wurden mit einem zeitlosen, hellen Laminat versehen, das nicht nur pflegeleicht, sondern auch optisch ansprechend ist und sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt. Die Wände sind in dezenten Farbtönen gehalten und bieten somit viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.**

**Das Tageslichtbad ist mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche ausgestattet und verfügt über stilvolle weiße Wandfliesen sowie moderne Sanitäranlagen. Ein separater Heizkörper-Handtuchhalter sorgt für zusätzlichen Komfort. Das separate WC wurde ebenfalls hochwertig renoviert und bietet eine praktische Ergänzung für Gäste oder den Alltag.**

**Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet nicht nur genügend Stauraum, sondern auch einen angenehmen Arbeitsbereich für Kochbegeisterte. Hochwertige Elektrogeräte sowie ein durchdachtes Lichtkonzept unterstreichen den funktionalen Charakter des Raums. Auch das Wohnzimmer überzeugt durch Helligkeit, eine klare Raumstruktur und direkten Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Die Einbauküche kann vom derzeitigen Mieter gegen ein Entgelt übernommen werden.**

**Der Balkon selbst ist großzügig geschnitten und mit wetterfestem Bodenbelag sowie ausreichend Platz für Sitzmöbel ausgestattet. Er stellt eine echte Erweiterung des Wohnraums dar und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Wohnung wird zentral über eine Gas-Zentralheizung beheizt, was für angenehme Wärme sorgt und durch moderne Heizkörper effizient geregelt werden kann.**

**Zusätzlicher Stauraum ist im Keller vorhanden, Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem neuwertigen Zustand und bietet durch ihre Ausstattung, den Schnitt und die Lage ein äußerst attraktives Gesamtpaket.**

**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*

## **Sonstiges**

*Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.*

*Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.*

*Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.*

**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



**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)

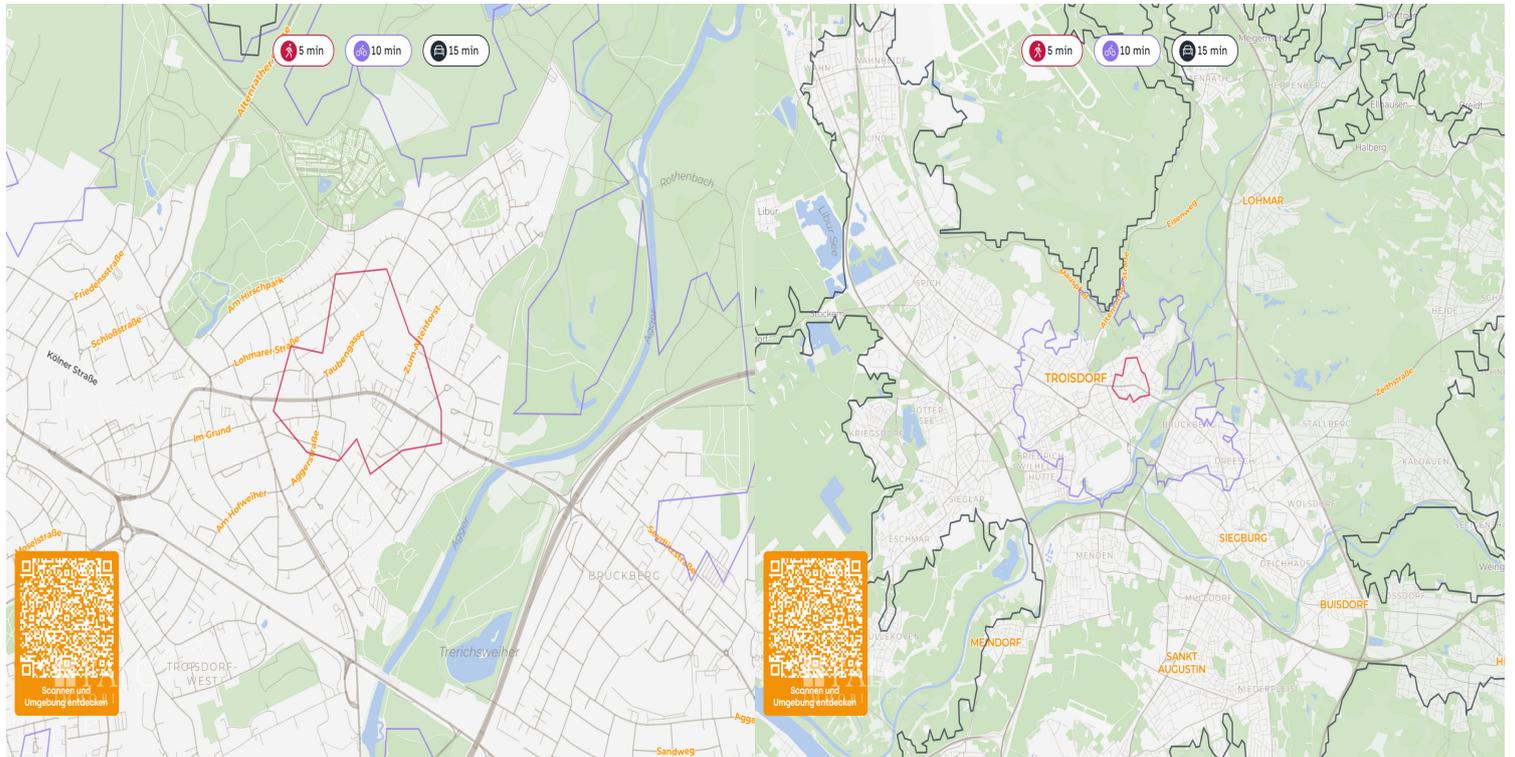
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)