



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LLa-66928

**Grüne Oase mit Citynähe – perfekt für Familien**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**849.000,00 €**

**2,54 % inkl. gesetzl. MwSt. inkl. MwSt.**

**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>95,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>310,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.04.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>105,1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.04.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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 im beliebten Stadtteil Neuhrenfeld, einem der gefragtesten Wohnviertel Kölns. Die ruhige Anwohnerstraße ist geprägt von gepflegten Altbauten, Vorgärten und einer gewachsenen Nachbarschaft – ein Umfeld, in dem Familien sich sofort zuhause fühlen.*

*Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: Mehrere Kindergärten und Grundschulen befinden sich in direkter Umgebung, weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht. Zahlreiche Spielplätze und Grünanlagen wie der beliebte Lenauplatz oder der weitläufige Blücherpark laden zum Spielen, Sport treiben und Spazieren ein. Auch Vereine, Sportanlagen und kulturelle Angebote liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für Abwechslung im Alltag.*

*Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar. Hinzu kommen charmante Cafés, kleine Geschäfte und Restaurants, die dem Viertel seinen lebendigen Charakter verleihen.*

*Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Stadtbahnlinien 3, 4, 5 und 13 sowie mehrere Buslinien verbinden Neuhrenfeld direkt mit der Kölner Innenstadt – so ist der Hauptbahnhof oder die Altstadt in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto besteht eine schnelle Anbindung an die A57 sowie den Kölner Gürtel, wodurch auch Ziele außerhalb der Stadt unkompliziert erreicht werden können.*

*Neuhrenfeld verbindet das Beste aus zwei Welten: eine familienfreundliche, ruhige Wohnlage mit viel Grün und Nachbarschaftscharakter – und gleichzeitig die Nähe zur lebendigen Kölner Innenstadt mit ihrem vielfältigen kulturellen und wirtschaftlichen Angebot. Ein idealer Ort für Familien, die städtisches Leben schätzen, ohne auf Ruhe und Geborgenheit verzichten zu wollen.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen in Neuhrenfeld – einem Stadtteil, der wie kaum ein anderer das Gefühl von dörflicher Geborgenheit mit der Lebendigkeit der Kölner Innenstadt verbindet. Die Immobilie liegt in einer grünen, ruhigen Wohngegend mit gewachsenem Nachbarschaftscharakter, in der Kinder behütet aufwachsen und Familien ein echtes Zuhause finden.*

*Dieses charmante Reihenmittelhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Grundstück von außergewöhnlichen 310 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit vielen liebevollen Details. Ein solch großes Grundstück ist in Köln eine echte Rarität – und macht den Garten zum absoluten Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie sich wie im Urlaub fühlen: Ob beim Frühstück auf der Terrasse, beim Spielen der Kinder im Grünen oder*

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

*beim gemütlichen Grillabend mit Freunden – der Garten schenkt Ihnen eine private Oase mitten in der Stadt.*

*Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, offener Wohn- und Essbereich, der direkt an die großzügige, ca. 5 Meter lange halboffene Küche anschließt. Hier findet sich viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Besonders hervorzuheben ist die überdurchschnittlich große Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien, ganz gleich ob bei Sonne oder leichtem Sommerregen. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich rundet das Erdgeschoss funktional ab.*

*Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt, sowie ein kleineres Zimmer, das aktuell als Ankleide dient. Das Tageslichtbad ist großzügig gestaltet und bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne – ideal für entspannte Wohlfühlmomente.*

*Ein weiteres Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss, das aktuell über eine steilere Holztreppe erreichbar ist. Hier bietet sich Ihnen ein großer, vielseitig nutzbarer Raum – ob als Hobbyzimmer, Homeoffice oder Spielbereich. Für den Zugang bestehen zwei attraktive Möglichkeiten: Entweder der Einbau einer Wendeltreppe oder die Umgestaltung des derzeitigen Ankleidezimmers zu einem Treppenraum mit direktem Zugang nach oben.*

*Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen viel zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hauswirtschaft und Vorräte. Ein besonderes Plus ist der eigene Parkplatz mit E-Ladesäule – perfekt für alle, die bereits elektrisch unterwegs sind oder es künftig planen.*

*Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, modernen Ausstattungsdetails und vor allem dem in Köln einzigartig großen Garten bietet dieses Reihemittelhaus ein Zuhause, das Erholung und Alltag perfekt miteinander verbindet – und Ihnen das Gefühl schenkt, jeden Tag ein Stück Urlaub zu genießen.*

**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**

*Das Badezimmer wurde vor acht Jahren umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Auch die Fenster wurden teilweise im Jahr 2019 erneuert und sorgen in Kombination mit den ebenfalls in diesem Zuge überarbeiteten – teils elektrischen – Rollläden für eine gute Wärmedämmung und zeitgemäßen Komfort.*

*Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung mit Niederdruckkessel, die zuverlässig für angenehme Temperaturen sorgt. Im Erdgeschoss sowie im Badezimmer wurden pflegeleichte Fliesen verlegt, während in den übrigen Wohnräumen hochwertiger Laminatboden eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft.*

*Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wurden auch die Leitungen sowie Stromleitungen erneuert und teilweise neue Heizkörper installiert, was die Effizienz des Heizsystems zusätzlich steigert. Sowohl das Dach als auch die Außenwände wurden gedämmt und tragen maßgeblich zur Energieeinsparung bei.*

*Die Einbauküche ist erst fünf Jahre alt und überzeugt mit funktionaler Ausstattung und zeitgemäßem Design. Für beste Arbeitsbedingungen im Home Office sorgt eine extra LAN-Box, die eine stabile und schnelle Internetverbindung in den Wohnräumen garantiert.*

**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)

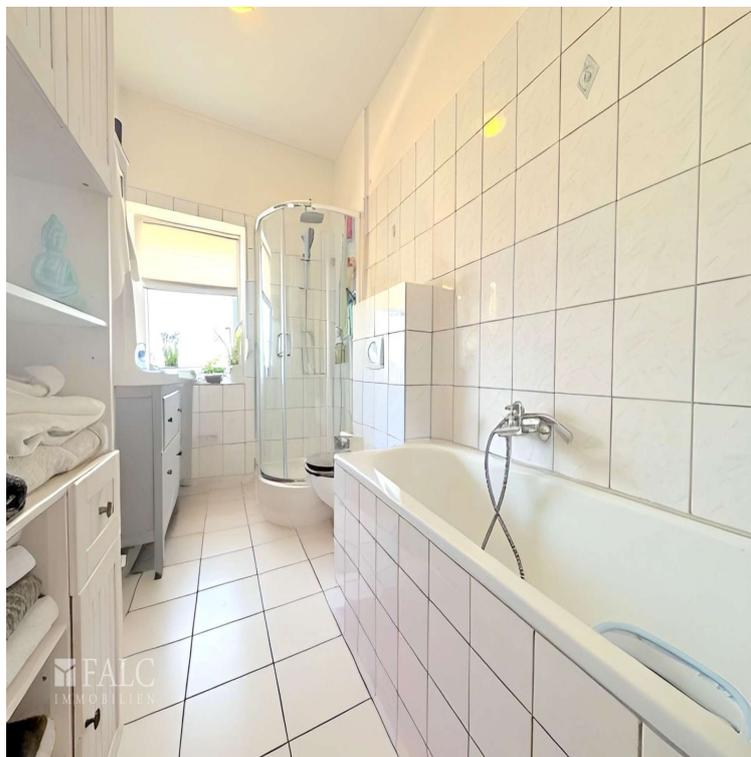
[Online ansehen](#)



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](#)



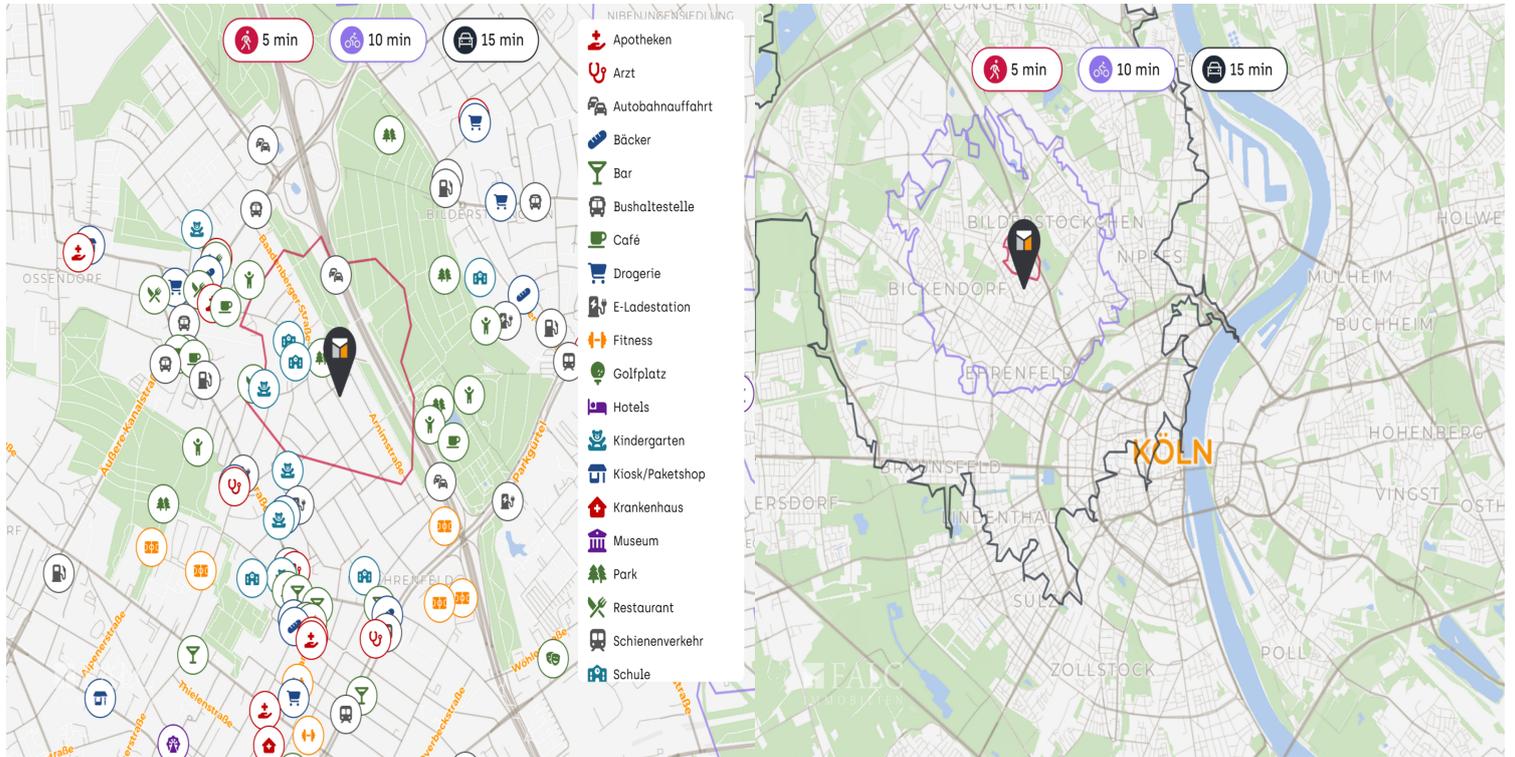
WP



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)