



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LuZo-79447

**Charme trifft Gemütlichkeit!**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>259.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>72,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>

**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>Baujahr</b>	<b>1977</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.10.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>127.9</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.10.2025</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer gut angebenen und lebendigen Umgebung in Köln. Die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten macht sie besonders attraktiv.*

*Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte in der Nähe, darunter ein EDEKA und ein REWE, die beide in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, und die Tram-Station Zündorf ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt ermöglicht.*

*Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. In der Nähe befinden sich mehrere Fitnessstudios sowie der Kanu-Club Zugvogel Blau-Gold Köln e. V., der zu sportlichen Aktivitäten einlädt. Auch für Familien ist die Lage ideal, da sich mehrere Kindergärten und Spielplätze in der unmittelbaren Umgebung befinden.*

*Für Reisende ist der Flughafen Köln/Bonn in einer kurzen Fahrtzeit erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht. Die Autobahnauffahrt ist ebenfalls in der Nähe, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.*

*Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus städtischer Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal ist.*

**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 gemütliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Parteienhaus, das 1977 in massiver Bauweise errichtet wurde. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und charmanten Details bietet sie ein behagliches Zuhause in ruhiger Wohnlage.*

*Der Wohnbereich sowie das Schlafzimmer verfügen jeweils über einen direkten Zugang zur großzügigen Loggia, der zu jeder Jahreszeit als erweiterter Wohnraum genutzt werden kann und gleichzeitig für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Hier lässt sich der Blick ins Grüne entspannt genießen – ob beim Frühstück oder abends bei einem Glas Wein.*

*Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet und bietet somit Tageslicht und gute Belüftung. Die geräumige Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Zusätzliche Abstellflächen unter dem Dach sowie seitlich entlang der Dachschrägen sorgen für praktischen Stauraum und runden das Platzangebot ideal ab.*

*Auf Wunsch kann eine Garage für 25.000 € zusätzlich erworben werden.*

*Diese Dachgeschosswohnung eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die eine ruhige, gut geschnittene Wohnung mit besonderem Charme suchen.*

## **Ausstattung**

*Die Immobilie ist mit einer modernen Gas-Heizung ausgestattet, die erneuert wurde und für eine effiziente sowie zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.*

*Eine funktionale Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet alle wichtigen Geräte für den täglichen Gebrauch. In den Wohnräumen wurden pflegeleichte PVC-Böden verlegt, die sich durch ihre Robustheit und einfache Reinigung auszeichnen.*

*Die Fenster bestehen aus doppelt verglasten Scheiben in Kunststoffrahmen und sind mit Rollläden versehen, die zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz bieten.*

*Das Badezimmer ist deckenhoch gefliest, mit einer komfortablen Dusche und einem Fenster ausgestattet, das für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung sorgt.*

*Im Keller befindet sich ein separater Waschraum, der zusätzliche Funktionalität und Stauraum im Alltag bietet.*

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](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)

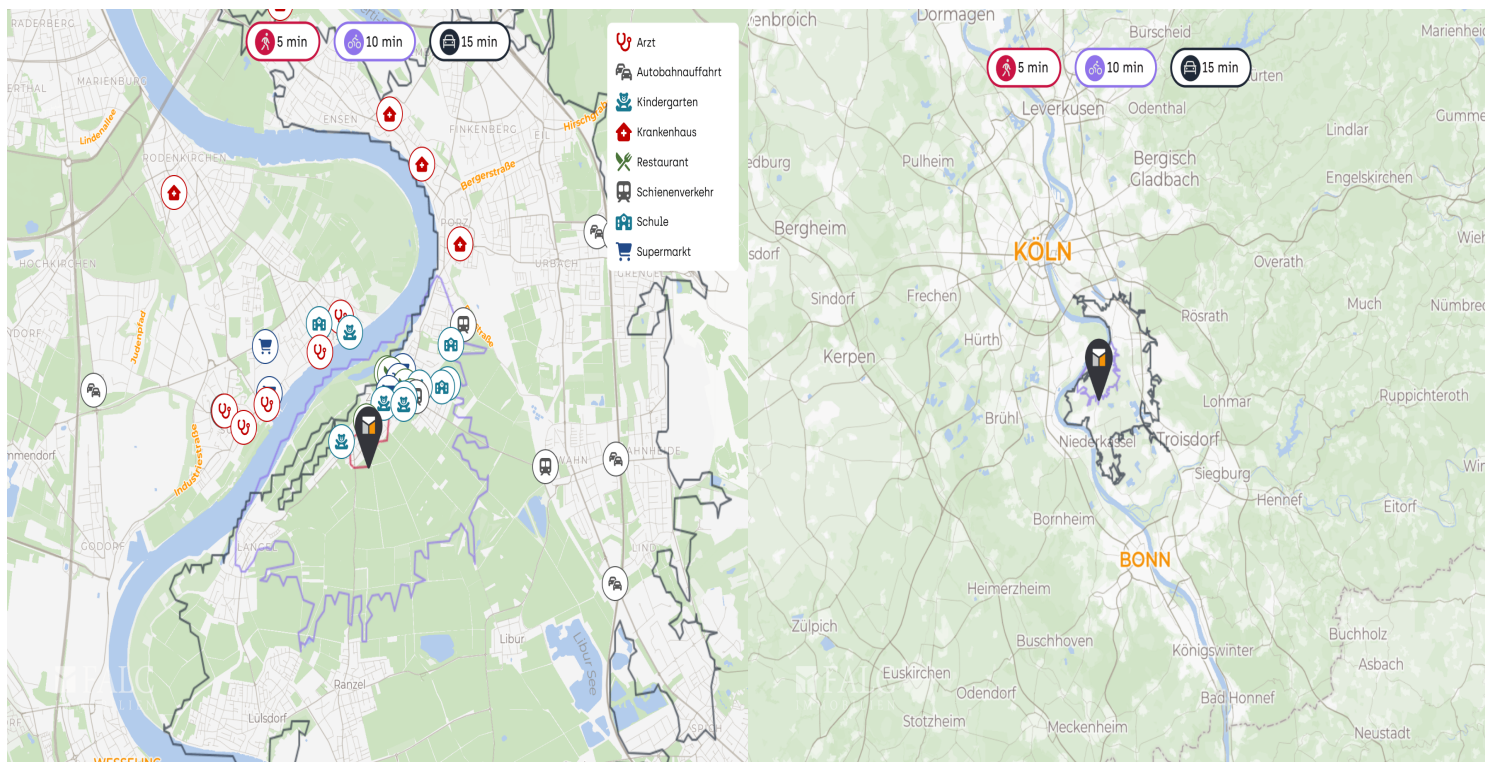
[Online ansehen](#)



# 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](#)