



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LyNe-53430

Pulheim - EG Wohnung mit Balkon ab 01.09.2024 frei!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

210.000,00 €

3,57 % vom notariell beurkundeten Kauvertrag inkl. MwSt.

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	76,0 m²
Grundstücksfläche	4.561,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befeuerng	Öl
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.01.2029
Energiekennwert	128 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	08.01.2019
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 befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend.

Für Berufspendler und Vielreisende liegt der internationale Flughafen nur 25 Kilometer entfernt und ist in kurzer Zeit erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage des Hauses bietet schnellen Zugang zu wichtigen Autobahnen, darunter die A1 und A57, die eine problemlose Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen gewährleisten. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut zugänglich: Die nächstgelegene Bushaltestelle Nordring/Sinnersdorfer Straße befindet sich lediglich 88 Meter entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Die Umgebung Ihres neuen Zuhauses bietet Ihnen eine breite Palette an Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten. Für junge Familien sind der Spielplatz am Marderweg und der Kindergarten Zwergenwald schnell zu Fuß erreichbar und bieten sichere und unterhaltsame Spielmöglichkeiten für Kinder. Für Ihre medizinische Versorgung befindet sich die Nordring-Apotheke in einer Entfernung von nur 300 Metern, was zu Ihrer Sicherheit und Ihrem Wohlbefinden beiträgt.

Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind nur 420 Meter entfernt und bieten Ihnen bequemes Einkaufen für den täglichen Bedarf. Auch das gastronomische Angebot lässt keine Wünsche offen. Die Pizzeria Pic Nic da Franco ist in kurzer Zeit erreichbar und lädt zu kulinarischen Genüssen ein.

Die Infrastruktur des Viertels spricht insbesondere Familien an, da der Bevölkerungsanteil an Kindern und Jugendlichen beachtlich ist. Auch für ältere Bewohner ist das Viertel ideal, da sich wichtige medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe befinden. Trotz einer niedrigen Leerstandsquote bleibt die Wohngegend ruhig und gepflegt, was zur hohen Wohnqualität beiträgt.

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung verfügt über ca. 76 m² Wohnfläche, die ab dem 01.09.2024 zur freien Verfügung steht.

Das Objekt befindet sich auf einem 4.561 m² großen Grundstück und ist Teil einer Wohnanlage mit insgesamt 67 Wohneinheiten. Diese Wohneinheiten verteilen sich auf vier Gebäude: Sinnersdorfer Str. 65-67 und Zobelweg 1-3. Im Zobelweg 1 befinden sich 23 Wohneinheiten. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend.

Die Wohnung zeichnet sich aus durch eine gut geschnittene Wohnflächenverteilung. Der großzügige Wohnbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die angrenzende Küche ist lichtdurchflutet und bietet Platz für eine moderne Küche und einen kleinen Essbereich.

Über den Flur gelangen Sie in die beiden Schlafzimmer, welche ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank bieten. Zudem verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Badewanne und ein Gäste-WC.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ein Trockenraum und ein Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer. Die Gegend ist geprägt von viel Grün und bietet eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die eine moderne und komfortable Wohnung in zentraler Lage suchen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- *Nahwärme*
- *Kunststofffenster mit Doppelverglasung*
- *Laminatboden sowie Fliesen*
- *Balkon*
- *Tiefgaragenstellplatz*
- *Keller*
- *Trockenraum*
- *Fahrradkeller*
- *Modernisierungsmaßnahmen der Frischwasserleitungen (Strangsanierung) im Haus sind in Planung*

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

*Energieausweistyp: Verbrauch
gültig bis: 08.01.2029*

Baujahr des Hauses: 1972

Baujahr der Heizung: 2007

Hauptenergieträger: Nahwärme

Energiekennwert: 128 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: D

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

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

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



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



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)