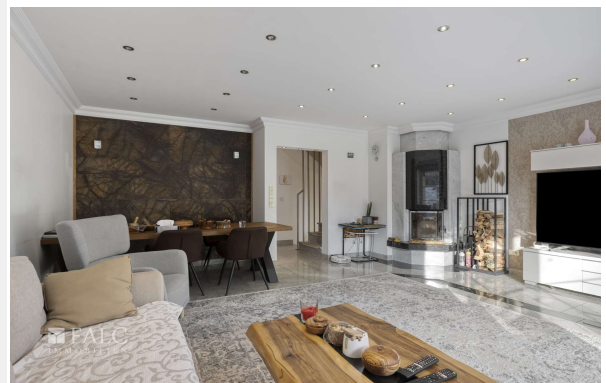




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LyNe-71193

Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Garten, Kamin & Garage in Köln-Longerich

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

760.000,00 €

2,98 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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	155,2 m²
Grundstücksfläche	192,0 m²
Gesamtfläche	222,6 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Granit, Stein, Laminat, Fliesen
Kamin	
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.12.2035
Energiebedarf	72
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	12.12.2025
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 befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung in Köln, die durch ihre ruhige und sichere Lage besticht. Die Nähe zu mehreren Kindergärten, darunter die städtische Kindertagesstätte an der Hanns-Klemm-Straße und der Kindergarten an St. Dionysius, macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien mit kleinen Kindern.

Für die schulische Bildung ist ebenfalls gesorgt, denn die KGS Longericher Hauptstraße, auch bekannt als "Sternsingerschule", ist nur wenige Gehminuten entfernt. Spielplätze in unmittelbarer Nähe bieten Kindern reichlich Gelegenheit zum Spielen und Toben.

Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Ein Edeka-Supermarkt und eine Rossmann-Drogerie befinden sich in der Nähe, sodass der tägliche Bedarf schnell gedeckt werden kann. Für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien bieten der Pfarrer-Heller-Park und weitere Grünflächen in der Umgebung ideale Bedingungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle Dädalusring ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, und der Bahnhof Köln-Longerich bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was die individuelle Mobilität erleichtert.

Für kulinarische Genüsse sorgen diverse Restaurants in der Umgebung, darunter das beliebte "Da Enzo" und die "Etna Trattoria". Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen ist zwar begrenzt, jedoch bietet die Innenstadt von Köln zahlreiche Möglichkeiten für kulturelle Erlebnisse.

Insgesamt bietet diese Lage eine hervorragende Infrastruktur für Familien, die Wert auf eine gute Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten legen. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien.

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Reihenmittelhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Köln-Longerich bietet mit ca. 155,18 m² Wohnfläche und einem 192 m² großen Grundstück den idealen Lebensmittelpunkt für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer. Die Immobilie wurde massiv gebaut, im Jahr 2002 fertiggestellt und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien sowie eine sehr gute Energieeffizienz.

Wohnen mit Komfort & Qualität

Bereits beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Ausstattung spürbar. Der großzügige

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

Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch einen Kamin der Firma Hark ergänzt – ideal für gemütliche Abende mit der Familie. Über eine große Schiebetür gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Garten, der viel Platz zum Spielen, Entspannen und für gesellige Stunden bietet.

**Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Die Einbauküche nebst Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten.
Ein Gäste-WC im Erdgeschoss rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.**

Viel Platz für die ganze Familie

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Elternschlafzimmer mit Balkonzugang, ein Kinderzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit: Eckbadewanne für zwei Personen mit Sitzecke, Bodengleicher Dusche (90 x 90 cm), Hänge-WC

Das Dachgeschoss bietet einen offen gestalteten, sehr großzügigen Raum, der aktuell als Schlafzimmer genutzt wird und sich auch ideal als Homeoffice, Jugendzimmer oder Hobbybereich eignet. Ein separater Technikraum mit der Gastherme (Buderus) und zentraler Warmwasseraufbereitung ist ebenfalls vorhanden.

Beheizter Keller & vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus ist vollständig unterkellert und der Keller ist beheizt, wodurch sich die Räume hervorragend als Hobbyraum, Büro oder zusätzlicher Stauraum eignen. Neben dem Hobby-/Arbeitsraum stehen ein Waschraum sowie ein weiterer Kellerraum zur Verfügung.

Garten, Terrasse & Garage

Der Garten ist liebevoll angelegt und verfügt über eine Regenwasserzisterne zur nachhaltigen Gartenbewässerung. Hochwertige Granitplatten auf Terrasse und Wegen unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Eine Garage mit elektrischem Tor, die sich direkt gegenüber dem Reihenmittelhaus befindet, gehört selbstverständlich zur Immobilie und bietet komfortables Parken.

Fazit

Dieses Reihenmittelhaus vereint Familienfreundlichkeit, hochwertige Bauqualität und energetische Effizienz in einer gefragten Kölner Wohnlage. Einziehen, wohlfühlen und langfristig zuhause sein – hier bleiben kaum Wünsche offen.

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

Ausstattungsmerkmale:

Fassade & Außenanlagen:

- **Hochwertige, hell verklirkerte Fassade (keramischer Klinker, Firma Röben, Typ Yukon)**
- **Terrassen, Treppen und Gehwege aus Granitplatten und Granitfliesen (geflammt)**
- **Wasserdurchlässige Pflastersteine im Eingangsbereich**
- **Gepflegter Garten mit Regenwasserzisterne (Monolith-Beton) zur nachhaltigen Gartenbewässerung**
- **Terrassenbereiche sowie Gartenzugang vom Kellergeschoss**

Garage gegenüber dem Haus, inklusive elektrischem Tor (Fertigarage, Firma Hundhausen)

Fenster, Türen & Beschattung:

- **zweifach verglaste Fenster (außer Keller) der Firma Schüco**
- **Elektrische Rollläden, einzeln und zentral steuerbar**
- **Windfang und Vordach mit VSG-Glas**

Innenausbau & Bodenbeläge:

- **Innenwände mit hochwertigem Gipsputz, Nassräume mit Zementputz**
- **Hochwertige Fliesenböden in den Wohn- und Aufenthaltsbereichen**
- **Massive Betontreppe mit edlem Kashmir White Granit**
- **Hochwertige Feinsteinzeugfliesen in weiteren Bereichen**
- **Decken im Dachgeschoss mit Rigipsplatten ausgeführt**

Wohnen & Schlafen:

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang**
- **Kamin der Firma Hark für behagliche Wohnatmosphäre**
- **Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon**
- **Separates Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**
- **Großzügig gestaltetes Dachgeschoss**

Küche & Sanitär:

- **Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten**

Tageslichtbad mit:

- **Eckbadewanne für zwei Personen**
- **Separater Dusche (90 x 90 cm, Hansgrohe)**
- **Hochwertigen Armaturen**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Gäste-WC im Erdgeschoss

Heizung, Energie & Komfort:

Sonstiges Heizung im gesamten Haus, einzeln regulierbar

- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Gasheizung der Firma Buderus
- Warmwasserspeicher ca. 200 Liter

- Raumthermostate in allen Wohnräumen
Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Kellergeschoss & Technik:

gültig bis: 12.12.2035

Baujahr des Hauses: 2002

Hobby- oder Arbeitsraum

Baujahr der Heizung: 2002

Wasch- und Versorgungsraum

Hauptenergieträger: Gas

- Zusätzliche Abstellflächen

Energiekennwert: 72 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: B

Elektrik & Multimedia:

- Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
- Hochwertige Elektroinstallation (Firma Merten, Serie Artec)
- Zahlreiche Steckdosen sowie Antennen- und Netzwerkanlüsse (CAT 6 / CAT 7)
- Getrennte Lichtschaltungen
- Vorbereitete Boxenanschlüsse im Wohnzimmer (Dolby-Surround geeignet)
- Außensteckdosen auf Terrasse und im Garten
- Elektrische Leitungen in Rohrsystem verlegt (erweiterbar)
- Zusätzlicher FI-Schutzschalter für das gesamte Haus



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import





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



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

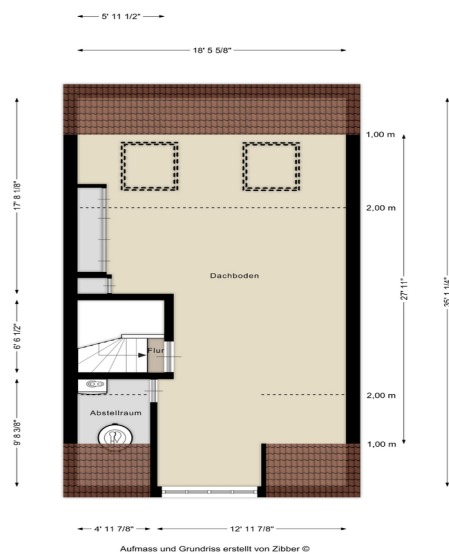
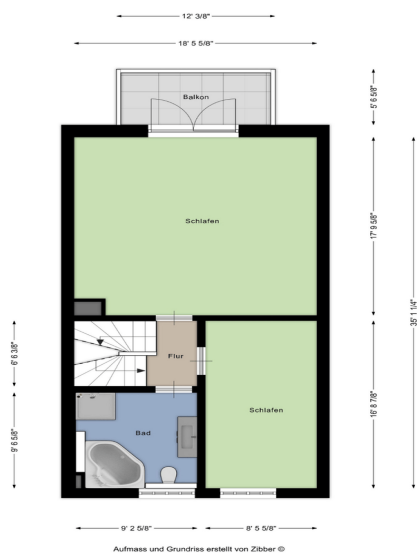
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)