



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei



Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-LyNe-80640

Exklusives Nutzungskonzept Büro & Wohnen

Eckdaten

Kaufpreis	1.199.000,00 €
Jahresnettomiete	30.000,00 €
Faktor	40,0
Provision	Auf Anfrage 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	227,4 m²
Grundstücksfläche	695,0 m²
Gesamtfläche	479,2 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1982
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2021
Ausstattungskategorie	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Stein, Laminat, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Sauna	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.02.2033
Energiekennwert	125.43 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Wärmewert	125.43
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	28.02.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in Pulheim (50259) – einer attraktiven und familienfreundlichen Stadt im Rhein?Erft?Kreis Nordrhein?Westfalen, am westlichen Rand der Metropolregion Köln. Pulheim verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung in alle wichtigen Richtungen.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine gepflegte Wohnbebauung und ein harmonisches Nachbarschaftsbild aus. In direkter Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote – damit ist der Alltag komfortabel und ohne lange Wege zu gestalten.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Zahlreiche Kindergärten, Grund? und weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar, ergänzt durch eine lebendige Vereins? und Freizeitlandschaft sowie Spiel? und Sportmöglichkeiten.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Weite Grünflächen, Feldwege und der nahegelegene Pulheimer See laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlicher Aktivität im Freien ein.

Verkehrsanbindung

Pulheim bietet hervorragende Anbindungen für Berufspendler, Familien und Gewerbetreibende:

Öffentlicher Nahverkehr: Die Bahnstationen „Pulheim“ und „Stommel“ liegen in kurzer Entfernung und werden von Regionalzügen (u. a. RB27, RE8) bedient. Über diese Verbindungen erreichen Sie den Kölner Hauptbahnhof in etwa 15 – 20 Minuten sowie weitere Ziele im

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

Rhein?Erft?Raum.

Busverbindungen schaffen zusätzliche Anbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und zu wichtigen Knotenpunkten im Verkehrsverbund.

Straßenverkehr: Die Autobahnen A1 und A57 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Düsseldorf, Neuss und darüber hinaus.

Durch zusätzliche Bundesstraßen und ein gut ausgebautes Straßennetz sind auch Gewerbeziele und Logistikstandorte in der Region problemlos zu erreichen.

Fazit:

Die Lage verbindet familienfreundliches Wohnen mit starker Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Ob als Wohnstandort für Familien, als kombinierte Wohn- und Arbeitsadresse oder für gewerbliche Nutzung: Die Lage bietet ein hervorragendes Umfeld für Alltag, Mobilität und Lebensqualität.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Exklusives Zweifamilienhaus mit Gewerbeteil auf der linken Seite (123,67 m²) und zum Selberwohnen oder Vermieten auf der rechten Seite (227,38 m²) mit Pool, Fitnessraum und Sauna im Untergeschoss und einem vielseitigem Nutzungskonzept

Wohnen | Arbeiten | Generationen – alles unter einem Dach

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, luxuriöse Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf eindrucksvolle Weise. Auf einem ca. 695 m² großen Grundstück bietet die rechte Haushälfte eine bewohnbare Fläche von 227,38 m² sowie weitläufige Außen- und Wellnessbereiche, die keine Wünsche offenlassen.

Außenbereich – Ruhe, Privatsphäre & Urlaubsfeeling:

Der liebevoll gestaltete Garten mit großzügiger Terrasse, beheiztem Pool und einer stilvollen Lounge-Area mit gemütlichen Liegen schafft eine Oase der Entspannung. Hier genießen Sie Ruhe, Atmosphäre und echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause.

Untergeschoss – Wellness & Erweiterungspotenzial:

Der Kellerbereich mit ca. 128,10 m² allgemeiner Fläche überzeugt durch ein exklusives Wellnesskonzept:

- Sauna
- Hobby- bzw. Fitnessraum
- Vorrichtung für einen Inhouse-Pool, der noch fertiggestellt werden kann

Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss zwei Schlafzimmer (jeweils ca. 20 m²) mit Bad sowie ein Gästezimmer. Für diese Flächen liegt derzeit ein Antrag beim Bauamt vor, damit sie offiziell zur Wohnfläche gerechnet werden können – ein attraktives Potenzial zur Wohnraumerweiterung.

Erdgeschoss – Herzstück des Hauses:

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem atemberaubenden Wohn- und Kaminzimmer, das zu gemütlichen Abenden oder geselligen Treffen mit Familie und Freunden einlädt.

Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche ist im Verkaufspreis enthalten und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein.

Ergänzt wird diese Ebene durch:

- ein separates Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer
- ein stilvolles Badezimmer mit offener Dusche und zwei Waschbecken, das gemeinsamen Nutzen ermöglicht und dennoch jedem seinen eigenen Bereich lässt



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Zweite Haushälfte – flexibel nutzbar:

Zur Immobilie gehört eine zweite Haushälfte, die bisher gewerblich genutzt wurde.

Sie bietet eine Fläche von 123,67 m².

- Erdgeschoss: Raum mit Teeküche sowie WC mit Dusche
- Obergeschoss: zwei gut aufteilbare Bereiche mit Loggia, ideal für Büro-, Praxis- oder Ateliernutzung

Diese Haushälfte kann auf Antrag zu Wohnzwecken umgewandelt werden.

Nutzungsmöglichkeiten:

Ob...

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach,
- große Familie,
- Einliegerwohnung,
- Mehrgenerationenhaus,
- zusätzlich besteht die attraktive Option, das Büro für 1.500 € kalt pro Monat zu vermieten - dieses Anwesen lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Fazit:

Ein Haus, das Großzügigkeit, Luxus und Vielseitigkeit vereint. Wohnen auf hohem Niveau, ergänzt durch Wellness, Pool, Garten und variable Nutzungsmöglichkeiten – alles, was das Herz begehrt, auf einer außergewöhnlich großen Fläche.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Heizung & Kalt- und Warmwasser:

- Gasbrenner (2005) mit Warmwasserversorgung und 300 L Warmwasserspeicher (2019)
- Fußbodenheizung im Erd- und Kellerbereich
- Viessmann Heizungssteuerung (2020)
- Wasseraufbereitungsanlage (2019)
- Frischwasserleitung wurden überwiegend erneuert

Böden & Oberflächen:

- Schieferböden, hochwertiges Laminat (inkl. Schlafzimmer 2007)
- Feinsteinzeug im Untergeschoss
- Fliesen im Wohnbereich und auf der Außenterrasse (2014)

Fenster & Türen:

- Edel-Holzfenster (1982)
- Neue Türen im EG und UG (2015/2018)
- Fenster & Unterzüge in matt deckendem Design (2016)

Sanierung & Modernisierung:

- Flur und Treppenabgang saniert, Zwischenwand entfernt, verputzt und gestrichen (2015)
- Treppenabgang mit Edelstahlgeländer modernisiert (2015)
- Bürotrakt EG neue Bodenbeläge und Türen (2015)
- Wohnzimmer EG vollständig saniert (2017)
- Kinderzimmer UG Boden- und Wandbeläge erneuert (2016)
- Badezimmer UG neu, inkl. begehbare Dusche (2018)
- Hauptbadezimmer saniert mit Villeroy & Boch Badmöbeln sowie italienischen großflächigen, hochwertigen Feinsteinzeug (2019)

Wellness & Freizeit:

- Außenpool mit Teakterrasse und Wärmepumpe (2019)
- Sauna und Fitnessraum, Innenpool ausbaubar
- Außenterrasse komplett saniert (2014)
- Neuer Gartenzaun inkl. Gabionenmauer (2017)

Garage & Technik:

- Garagenboden saniert und versiegelt (2016)
- Kabelinternet >100.000 Bit



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- *Neue Heizungs- und Wasserrohre im UG überwiegend erneuert*
- *Alarmanlage*

Bau & Dämmung:

- *Beton-Fertighaus mit modularer 10er Dämmung*
- *Fassadensanierung mit Lotuseffektfarbe (2016)*

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

Sonstiges

Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Für die Teilnahme an einem Besichtigungstermin bitten wir Sie um Angaben zu Ihrem Einkommen, Ihrem Eigenkapital sowie darüber, ob eine Finanzierung bereits geprüft wurde.

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Energieverbrauchsausweis

gültig bis: 27.02.2033

Baujahr des Hauses: 1982

Baujahr der Heizung: 2005

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 125,43 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.

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



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

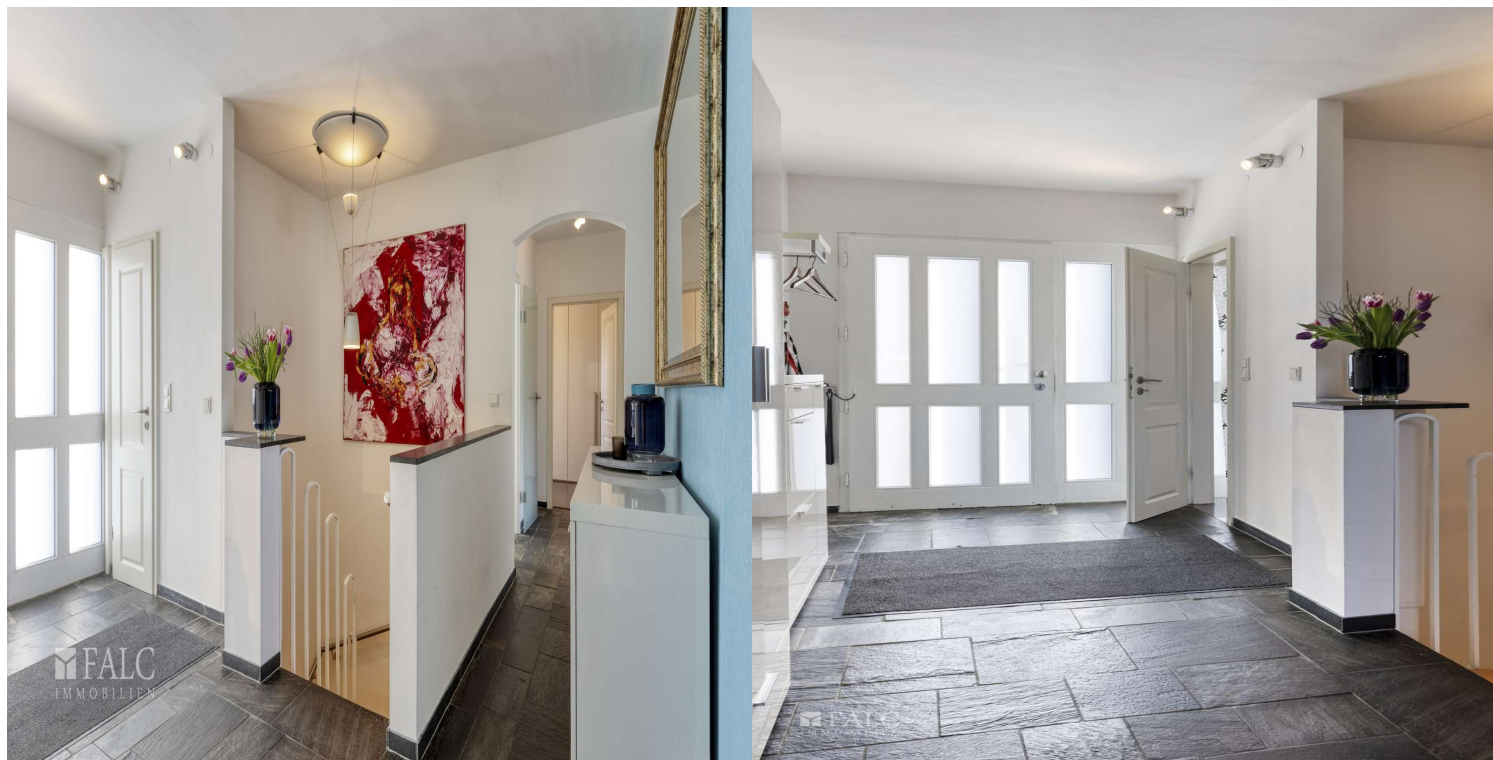
[Online ansehen](#)



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



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](#)





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](#)