



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Sofort besichtigen**

360°

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-MIT-68709

***Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor – Gartenidylle, Kamin & Top-Lage!***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

***Auf Anfrage  
3,57 % vom Kaufpreis 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>131,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>515,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>265,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</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>1980</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.07.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>127</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>01.07.2025</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 in einer hervorragend angebundenen Gegend von Rösrath, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte in der Nähe, darunter ein Netto Marken-Discount, der bequem zu Fuß erreichbar ist.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Bahnstation Rösrath-Stümpen liegt nur ca. 4–5 Gehminuten entfernt und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Köln und ins Bergische Land. Auch mehrere Buslinien sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahnauffahrt zur A3 sorgt für eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz – ideal für Berufspendler. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar und erleichtert sowohl private als auch geschäftliche Reisen.*

*Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Kindergärten in der Umgebung, darunter die Kindertagesstätte Villa Kunterbunt. Auch Schulen sind nicht weit entfernt, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.*

*Erholungssuchende können die nahegelegenen Parks und Spielplätze nutzen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Der Königsforst und das Bergische Land bieten zudem hervorragende Möglichkeiten zum Wandern und Naturerleben. Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, darunter ein Tennisclub, eine Dreifachturnhalle sowie Golf- und Reitmöglichkeiten.*

*Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung, die sowohl Komfort als auch Lebensqualität gewährleistet.*

## Objektbeschreibung

*Charmantes Reihenendhaus mit großzügigem Garten, Kamin und perfekter Anbindung nach Köln*

*Dieses sehr gepflegte Reihenendhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1980 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das großzügige Grundstück mit ca. 515 m<sup>2</sup> bietet viel Raum zur Erholung im Grünen.*

*Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Königsforst sowie zum Naherholungsgebiet des Bergischen Landes verbindet naturnahes Wohnen mit bester Anbindung: Die Stadtbahn bringt Sie in nur ca. 14 Minuten direkt ins Zentrum in Köln.*

*Das großzügige Wohnzimmer mit einem stilvollen Kamin und einer breiten Fensterfront eröffnet*

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

*einen traumhaften Blick in den liebevoll angelegten, langgezogenen Garten. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz – ob zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.*

*Im Obergeschoss erwartet Sie ein besonderes Highlight: ein großzügiges, lichtdurchflutetes Studio mit großen Fenstern und herrlichem Blick in den Garten. Der Raum eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Rückzugsort – oder auch als schöner und ruhiger Schlafraum.*

*Das modernisierte Badezimmer mit begehbare Dusche wurde 2024 vollständig saniert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design.*

*Auch technisch ist das Haus bestens ausgestattet: Die Arbeit im Homeoffice wird durch das vorhandene Glasfasernetz (Powerline) deutlich erleichtert. Zudem wurde 2024 ein neues Bosch-Gasbrennwertgerät installiert, das für effiziente und zuverlässige Wärme sorgt.*

*Der beheizte Keller bietet reichlich Platz und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Die Kellerräume wurden erst im Frühjahr 2025 umfassend saniert. Die überdachte Außentreppe führt direkt vom Keller in den Garten – ein weiteres durchdachtes Detail dieses Hauses. Eine Garage rundet das Angebot ab.*

**Besondere Highlights:**

- \* Sehr gepflegtes Reihenhendhaus (Endlage)
- \* Massive Bauweise, Baujahr 1980
- \* Ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Grundstücksgröße ca. 515 m<sup>2</sup>
- \* Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Gartenblick
- \* Wunderschön angelegter, langgezogener Garten mit viel Grün
- \* Lichtdurchflutetes Studio mit Gartenblick – ideal als Arbeits-, Hobby- oder Schlafraum
- \* Modernisiertes Bad mit begehbare Dusche (2024)
- \* Glasfasernetz
- \* Powerline für optimales Arbeiten im Homeoffice durch eine stabile Internetverbindung
- \* Neues Bosch-Gasbrennwertgerät (2024)
- \* Beheizter, sanierter Keller (2025) mit Ausgang in den Garten
- \* Überdachte Kellertreppe zum Garten
- \* Garage
- \* Ruhige Lage nahe Königsforst und Bergischem Land
- \* Stadtbahn-Anbindung ins Zentrum in Köln in nur ca. 14 Minuten

**Ein Haus, das durch Lage, Ausstattung und Atmosphäre überzeugt – lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern!**

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**

#### **Ausstattungsmerkmale:**

##### **Erdgeschoss:**

- **Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und angrenzendem Essbereich**
- **Bodenbeläge: Fliesen und Teppich**
- **Fenster (erneuert 2004) mit Rollläden**
- **Küche (Einbauküche im Kaufpreis enthalten)**
- **Gäste-WC**
- **Garage mit elektrischem Tor (Tor erneuert 2010)**
- **Stellplatz vor Garage**
- **Wasseranschluss im Garten**

##### **Obergeschoss:**

- **Großzügiges Studio als Schlafzimmer/Arbeitszimmer mit sichtbaren Holzbalken, großen Fenstern und Teppichboden**
- **Modernisiertes Badezimmer mit begehbare Dusche und Bodenfliesen Cerabelle Stage 30x60 - Schlafzimmer mit Teppich**
- **Speicher vorhanden**

##### **Kellergeschoss:**

- **Beheizt und umfangreich saniert im Frühjahr 2025**
- **Waschküche, Heizraum und zwei weitere Räume zur freien Verfügung, z. B. als Fitnessraum, Hobby- oder Abstellraum**
- **Überdachte Kellertreppe mit Ausgang in den Garten**

##### **Technische Ausstattung & Modernisierungen:**

- 2010: Einbau eines elektrischen Garagentors**
- 2012: Neue Kunststofffenster im Obergeschoss**
- 2014: Überdachung der Kellertreppe**
- 2015: Neue Kellertür von Hörmann**
- 2017: Innenabdichtung des gesamten Kellers**
- 2021: Dichtigkeitsprüfung des Abwasserrohrnetzes im Außenbereich**
- 2024: Neues Bosch-Gasbrennwertgerät**
- 2024: Vollständige Sanierung des Badezimmers**

**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

### ***2025: Sanierung der Kellerräume***

***\* Glasfasernetz***

***\* Eine stabile Internetverbindung wird durch eine vorhandene Powerline-WLAN-Signalübertragung sichergestellt.***

***Diese hochwertige und kontinuierlich modernisierte Ausstattung bietet Komfort, Funktionalität und Werterhalt – ein rundum gepflegtes Zuhause in bester Lage.***

**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

## Sonstiges

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

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

**Energieausweistyp: Bedarfsausweis**

**gültig bis:**

**Baujahr des Hauses: 1980**

**Baujahr der Heizung: 2024**

**Hauptenergieträger: Gas**

**Energiekennwert: 127 kWh/(m<sup>2</sup>\*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](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 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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN **Zum Exposé**

FALC  
FINANCE

**Finanzierung berechnen**

**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 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)