



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NiSc-63161

**Wohnen und Arbeit auf 300m<sup>2</sup> Fläche kombinieren!**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**480.000,00 €**  
**3,57 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>96,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>292,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>476,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>252,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen, Kunststoff, Teppich</b>
<b>Befeuernung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.07.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>276,2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.07.2022</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

*In dem beliebten Stadtteil Köln Worringen können Sie diese charmante Immobilie erwerben. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage.*

*Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße und ist von gepflegten Einfamilienhäusern umgeben. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass Sie problemlos das Stadtzentrum von Köln erreichen können.*

*Die Immobilie ist 3 Monate nach Notartermin bezugsfrei und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.*

## Objektbeschreibung

*Dieses großzügige Reihenendhaus aus dem Baujahr 1959 bietet eine einzigartige Kombination aus Wohnkomfort und gewerblicher Nutzung. Mit einer Wohnfläche von 95,99 m<sup>2</sup>, einer Gewerbefläche von 190,01 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von 102,24 m<sup>2</sup> eröffnet es vielfältige Möglichkeiten für Familien und Gewerbetreibende.*

*Das Erdgeschoss umfasst eine großzügige, klimatisierte Geschäftsfläche sowie ein Fotostudio, die direkt in den Wohnbereich integriert sind, ohne dass ein separater Eingang notwendig ist. Diese Räumlichkeiten bieten zahlreiche Optionen: von der Fortführung der aktuellen gewerblichen Nutzung bis hin zur Umgestaltung in ein weitläufiges Wohnzimmer. Auch die Schaffung eines kreativen Studios, einer modernen Praxis oder eines exklusiven Showrooms wäre denkbar. Hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Die bestehende Gewerbefläche im Erdgeschoss lässt sich flexibel in gemütlichen Wohnraum umwandeln. Hierzu sollte dann mit dem zuständigen Amt der Stadt Köln Rücksprache gehalten werden.*

*Im ersten Obergeschoss befinden sich drei helle Zimmer und ein Bad mit Tageslicht, welches für Komfort und Entspannung sorgt. Die Zimmer werden derzeit als zwei lichtdurchflutete Wohnzimmer und ein gemütliches Schlafzimmer genutzt. Dank der flexiblen Raumaufteilung können diese je nach Bedarf individuell gestaltet werden – schaffen Sie beispielsweise ein weiteres Schlafzimmer oder ein kreatives Arbeitszimmer. Die großzügige Gestaltung lädt dazu ein, Ihren persönlichen Wohnstil umzusetzen und ein angenehmes Wohngefühl zu schaffen. Zudem bietet das Dachzimmer wohnlich ausgebaute Nutzfläche und kann beispielsweise als zusätzliches Büro genutzt werden.*

*Das Haus verfügt über einen vollwertigen Keller mit insgesamt vier Räumen. Hier finden Sie nicht*

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

***nur genügend Platz für die Lagerung von Haushaltsgegenständen und saisonalem Zubehör, sondern auch ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung Ihrer Hobbys oder Projekte. Ob Sie von einer privaten Werkstatt, einem Fitnessraum oder einem stilvollen Weinkeller träumen – dieser Keller bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten, Ihre individuellen Ideen umzusetzen und zusätzlichen Lebensraum zu schaffen.***

***Der großzügige Garten ist eine grüne Oase der Ruhe und Entspannung. Hier können Sie sonnige Nachmittage mit einem guten Buch genießen. Abends verwandelt sich der Garten in den perfekten Ort für gesellige Grillabende unter freiem Himmel – ein Platz, an dem Erinnerungen entstehen. Als Reihenendhaus genießen Sie den zusätzlichen Vorteil von mehr Privatsphäre, um Ihr eigenes kleines Paradies in vollen Zügen auszukosten.***

***Dieses charmante Reihenendhaus ist die ideale Immobilie für Familien oder kreative Köpfe, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die flexible Raumgestaltung, die attraktive Lage in Köln-Worringen und das Potenzial zur individuellen Anpassung machen dieses Objekt zu einer hervorragenden Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!***

**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**

- **Baujahr: 1959**
- **Wohnfläche: 95,99m<sup>2</sup>**
- **Gewerbefläche: 190,01m<sup>2</sup>**
- **Nutzfläche: 102,24m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer**
- **Einbauküche**
- **Unterkellert**
- **Großer Garten**
- **Erdgas-Heizung**
- **Fenster Aluminium Doppelverglasung**
- **Badezimmer mit Tageslicht**
- **Großzügig geschnittene Räume**
- **Großes Fotostudio - Umgestaltbar in Wohnzimmer**

### **Sonstiges**

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

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

**Energieausweistyp: Bedarf**

**gültig bis: 13.07.2033**

**Baujahr des Hauses: 1959**

**Baujahr der Heizung: 1988**

**Hauptenergieträger: Erdgas**

**Energiekennwert: 276,2kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: H**

**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.**

**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)

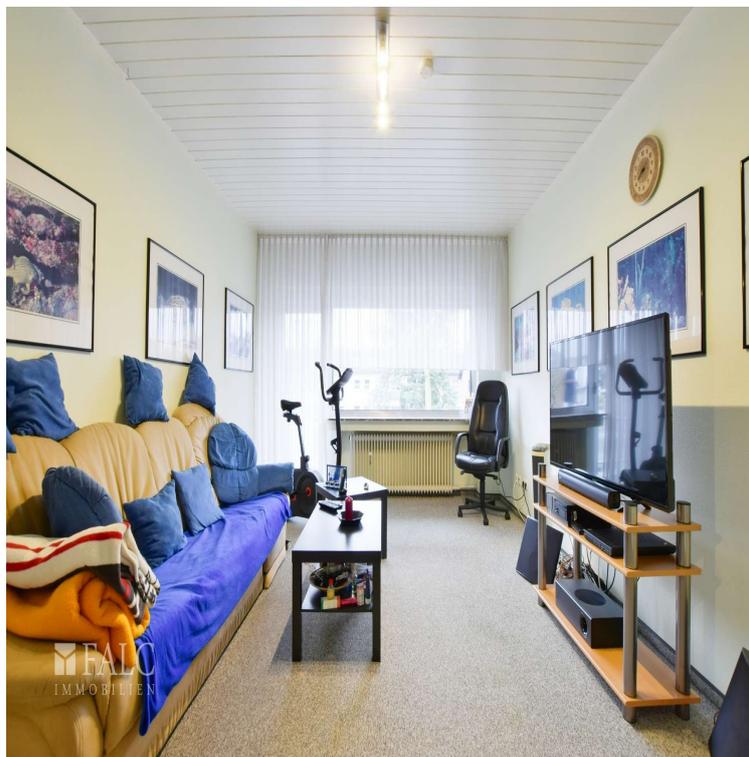
[Online ansehen](#)



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)

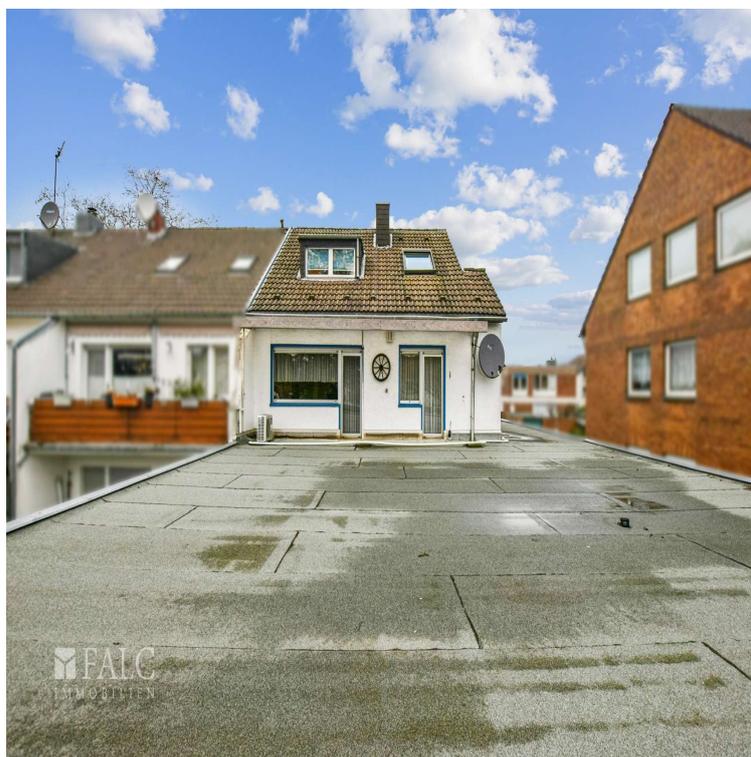
[Online ansehen](#)



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)

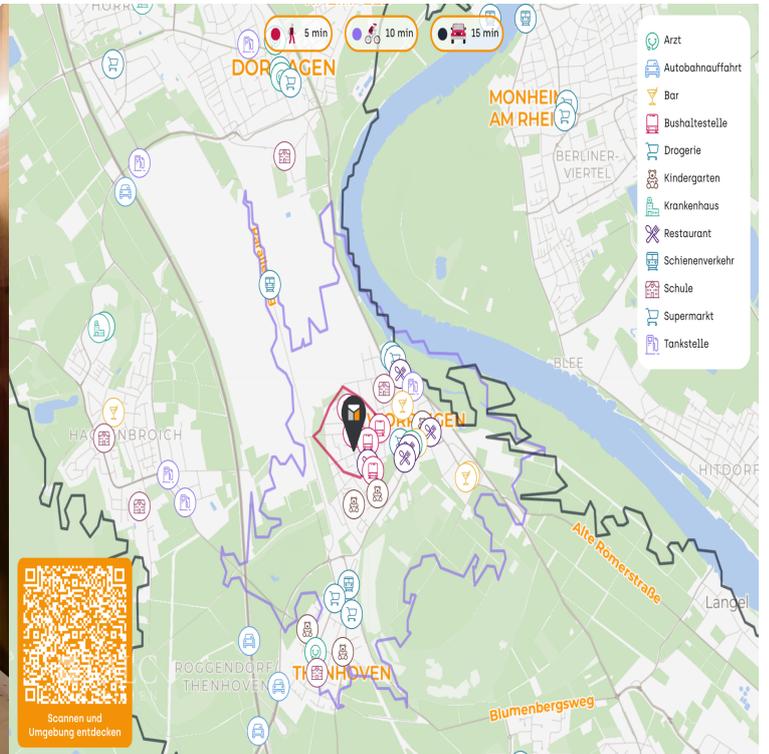
[Online ansehen](#)



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

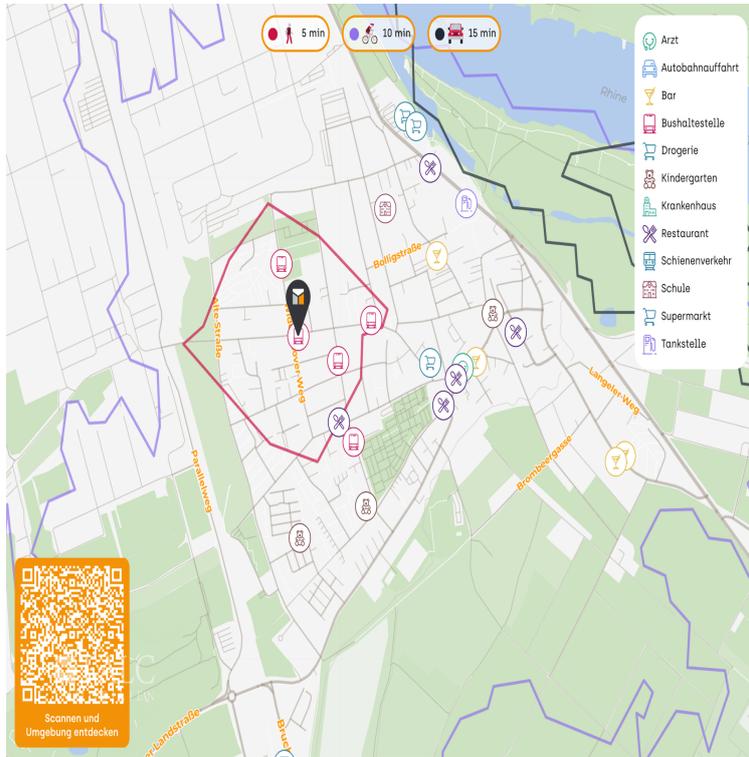
[Online ansehen](#)



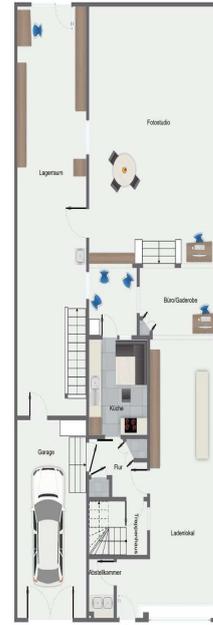
# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

### IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**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

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

**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



1. Untergeschoss

**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*

**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](#)