



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NiSc-66125

Reserviert - Traumhaus mit Garten, Sauna & Ausbaumöglichkeit

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

719.000,00 €
3,57 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	143,4 m²
Nutzfläche	167,0 m²
Grundstücksfläche	413,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2014
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.01.2035
Energiebedarf	146,3
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	20.01.2025
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

Die Immobilie befindet sich in einem lebendigen und gut angebundenes Stadtteil von Köln, der sich durch seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen auszeichnet. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohnstraßen, die ideal für Familien und Berufstätige sind.

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie Lidl und Aldi Süd in ca. 450 bis 500 Metern Entfernung schnell erreichbar. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs. Die Nähe zu mehreren Apotheken, darunter die Max und Moritz-Apotheke in ca. 230 Metern Entfernung, sorgt für eine gute medizinische Grundversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur ca. 400 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglicht. Für Pendler ist der Bahnhof Köln-Longerich in ca. 1,5 Kilometern Entfernung eine praktische Option. Die Autobahnauffahrt zur A57 ist in ca. 630 Metern erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung zahlreiche Spielplätze und Kindergärten, wie der städtische Kindergarten in ca. 265 Metern Entfernung. Die Nähe zu Schulen, wie der Grundschule in der Schulstr. in ca. 1,2 km, macht den Standort besonders attraktiv für Familien.

Der nächstgelegene internationale Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 25 Kilometern erreichbar, was sowohl für Geschäftsreisende als auch für Urlaubsreisen von Vorteil ist. Die Nähe zu Sportstätten und Fitnessstudios, wie dem Sportcenter in ca. 660 Metern Entfernung, bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung.

Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Balance zwischen städtischem Komfort und ruhigem Wohnen, was sie zu einem idealen Standort für Immobilieninteressenten macht, die Wert auf eine gute Infrastruktur und Lebensqualität legen.

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem einladenden Zuhause, das mit einer Wohnfläche von 150 m² und einer Nutzfläche von 165 m² viel Raum für Ihre individuellen Wohnträume bietet. Mit sechs gut geschnittenen Zimmern ist es ideal für junge Familien. Der Kaufpreis beträgt 719.000 Euro.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, von dem aus Sie das Gäste-WC oder den angrenzenden Flur erreichen. Von hier aus öffnet sich das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer/Esszimmer mit seinen großen Fensterfronten, die viel Tageslicht

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

hereinlassen und eine freundliche Atmosphäre schaffen. Der direkte Zugang zum Garten macht diesen Raum besonders einladend. Die von drei Seiten eingefasste, komplett überdachte Terrasse lädt auch an Regentagen zum Verweilen ein und der liebevoll gestaltete Außenbereich mit einem Springbrunnen und einem gemütlichen Gartenhaus bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und gesellige Stunden im Freien. Zur Gartenbewässerung und zum Befüllen von Kinderplanschbecken ist ein Grundwasserbrunnen vorhanden.

Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten, bietet viel Stauraum und eine helle, einladende Atmosphäre – der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten für Familie und Freunde zu zaubern. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Arbeitszimmer, das sich ideal für das Homeoffice oder als Lernraum für Kinder eignet. Eine Wendeltreppe führt von hier direkt in den Keller, wo eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten wartet. Diese durchdachte Verbindung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im ersten Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Direkt angrenzend bietet ein Ankleidezimmer zusätzlichen Stauraum und Komfort. Durch einen Wandverschluss ließe sich das Ankleidezimmer jedoch auch leicht wieder zu einem zusätzlichen Zimmer umfunktionieren. Ein weiteres Schlafzimmer auf dieser Etage eignet sich ideal als Kinder- oder Gästezimmer. Das Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht sorgt für entspannte Momente und rundet den Wohnkomfort im Obergeschoss perfekt ab.

Besonderes Highlight: Eine Baugenehmigung für den Bau einer zusätzlichen Wohneinheit von weiteren 99 m² auf der Garage/Anbau liegt bereits vor. So haben Sie die Möglichkeit, das Haus nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu erweitern.

Ein weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss besticht durch seine charmante Dachschräge und warme Holzelemente, die für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgen. Dieser Raum eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Rückzugsort.

Das Untergeschoss bietet nicht nur zwei großzügig geschnittene Räume, sondern auch eine private Wellness-Oase mit Sauna, ebenerdiger Dusche und zusätzlichem WC – ideal für entspannte Abende. Zudem stehen ein Werkzeugkeller, zwei Vorratsräume und eine Waschküche zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum und praktische Lösungen für den Alltag bieten.

Die Garage mit einem eigenen Flur, der direkt in den Garten führt, ist eine clevere Lösung für zusätzlichen Komfort. Eine zweite, separate Garage bietet weiteren Platz für Fahrzeuge oder kann als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden.

Dieses Haus überzeugt mit seiner durchdachten Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Erweiterungspotenzialen – ein perfektes Zuhause für junge

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

Familien, die Wert auf Wohnkomfort, Funktionalität und ein behagliches Ambiente legen.

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

- **Baujahr: 1971**
- **Baujahr Anbau inkl. Unterkellerung 1981**
- **Wohnfläche: 150m²**
- **Nutzfläche: 165m²**
- **6 Zimmer**
- **Einbauküche**
- **Unterkellert**
- **Großer Garten**
- **Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung**
- **Überdachte Terrasse**
- **Erdgas-Heizung**
- **Fenster: Aluminium Doppelverglasung**
- **Badezimmer mit Tageslicht**
- **Großzügig geschnittene Räume**
- **Sauna mit ebenerdiger Dusche**
- **Baugenehmigung für weitere Wohneinheit liegt vor**
- **2 Garagen**

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: 19.01.2035

Baujahr des Hauses: 1971

Baujahr der Heizung: 2014

Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 146,3 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: E

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

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

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

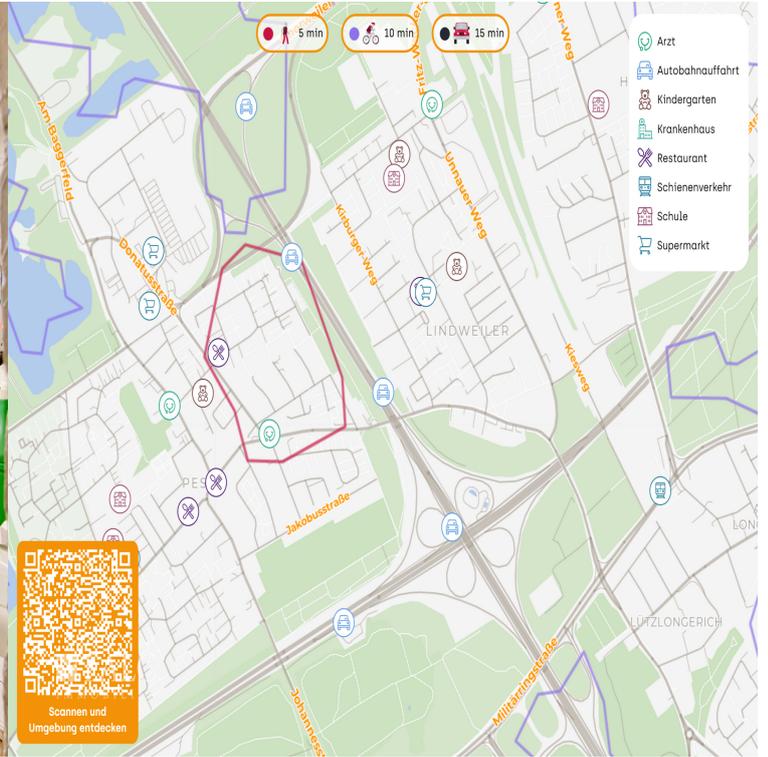
[Online ansehen](#)



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

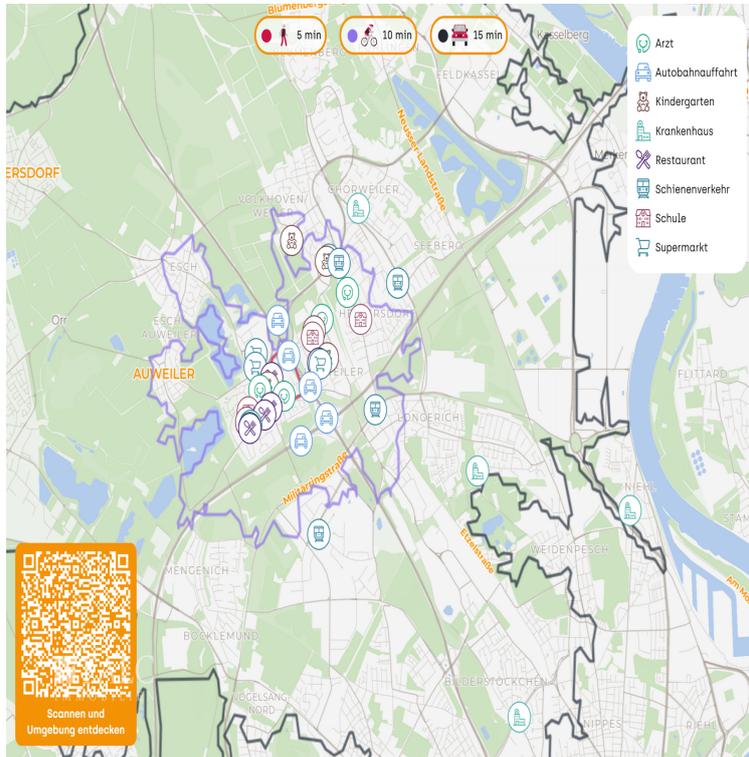
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

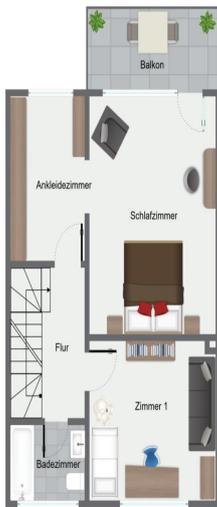


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

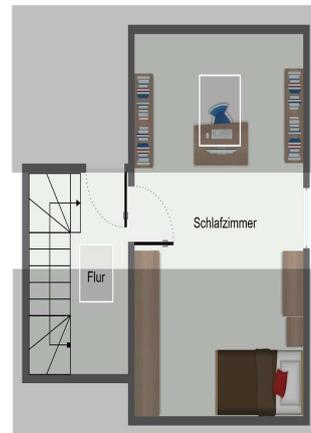
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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



Untergeschoss

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](#)