



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-PaKa-55643

## Wunderschöne Souterrainwohnung mit Doppelgarage in Köln-Porz

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**360.000,00 €**

**2,38 % vom notariell beurkundeten Verkaufspreis 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>88,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>19,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.10.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>163 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>07.10.2018</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 Lage dieses ansprechende Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist bequem und zügig erreichbar, was sowohl für Berufspendler als auch für Vielreisende von großem Vorteil ist. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe wichtige Autobahnen A59, A3 und A4, die den Zugang zu umliegenden Städten und Regionen (Köln-Zentrum, Bonn, Leverkusen, Düsseldorf) erleichtern und somit die Mobilität zusätzlich steigern. Die Anbindung an dem öffentlichen Nahverkehr ist auch optimal.*

*Die nächste Bushaltestelle Heumarer Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt. Mit dem Bus erreichen Sie den S-Bahnhof Porz am Rhein und S-Bahnhof Frankfurter Straße ist in wenigen Minuten. Die Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gaststädten und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.*

*In der direkten Umgebung befinden sich zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie zum Beispiel der Königsforst und der Gut Leidenhausen, der Golfplatz, den Rhein, die Groov oder der Mini Golfclub usw.*

*Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die Stadt.*

### **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Immobilieninteressenten,*

*Die Wohnung befindet sich im UG eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Wohnungen und Apartment Nebenräumen sowie Kellerräumen im Kellergeschoss. Es handelt sich um ein sehr ansprechendes, verklinkertes Gebäude aus dem Jahr 1983. Diese Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und eine ruhige, jedoch verkehrsgünstige Umgebung.*

*Die Souterrainwohnung verfügt insgesamt über zwei Zimmer, darunter ein Wohn-/Esszimmer mit großen Fenstern und Ausgang zum Hof, ein Schlafzimmer mit Fenstern zum Hof und eine Küche mit Fenster/Lichtschacht, welche zur Straßenseite ausgerichtet ist. Die Einbauküche (Dez. 2019) und zwei flügelige Kühl-/Gefrierkombination von Dez. 2019 ist in dem Kaufpreis enthalten. Die große Diele wurde in der Mitte durch ein deckenhöhe Einbauregal geteilt. Dadurch ist ein Büroarbeitsecke entstanden, welches als Arbeitszimmer genutzt wird. Dennoch verbleibt eine große Diele. Über einen weiteren Flur gelangt man zu den einzelnen Räumen. Das Bad/WC und ein separates Gäste-WC sind barrierefrei. In dem Gäste-WC ist auch genügend Platz für eine Waschmaschine. Im Winter sorgt die Fußbodenheizung für ausreichend Wärme. Alle Räume sind mit Rollläden ausgestattet, teils elektrisch betrieben.*

*Hinzu kommt ein großer Hauswirtschaftsraum mit großen Fenster/Lichtschacht, der separat vom*

**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

***Treppenhaus oder aber auch direkt vom Flurbereich der Wohnung aus zu begehen ist. Ein großer Einbau-Schiebetürschrank verschafft ausreichend Stauraum. In den Schrank ist auch eine Ecke mit einem Waschbecken integriert, wodurch der Raum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten geeignet ist.***

***Im Kellergeschoss befinden sich drei weitere Räume auf insgesamt 48m<sup>2</sup>, darunter ein Hobbyraum, ein modernes Bad und ein Abstellraum. Das Bad ist mit einer Jacuzzi Whirlpoolwanne inkl. integrierter Massagedusche/Dampfbad und eine Wandheizung als Badetuchrockner ausgestattet.***

***Auf derselben Ebene, jedoch hinter einem separaten Eingang, befinden sich die Kellerräume, ein Heizungsraum sowie ein Wasch- und Trockenraum für die Eigentümergemeinschaft.***

***Vom Hobbyraum aus führt eine Außentreppe zum Hof, wo sich die Doppelgarage befindet. Die Garage verfügt über einen Elektroanschluss und einen Fliesenboden.***

***Die Freifläche hinter dem Haus Grundstücksanteil Haus 60c ist zur alleinigen Nutzung für den Eigentümer des oben beschriebenen Sondereigentum 3a = Wohnung UG und 4= Garage. Die übrigen Hausbewohner haben nur Zugang zu den Mülltonnen.***

***Diese Immobilien bietet Ihnen und Ihrer Familie eine einzigartige Kombination, Stil und Funktionalität. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.***

**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**

## **Ausstattung**

### **Wandaufbau der Außenwände**

- Innenputz 2,0cm
- Gas Beton 25,0cm
- Luftschicht 4,0cm
- Klinker 11,5cm
  
- Zwei Flügelige Doppelfenster mit zweifach Verglasung
- Rollläden, teils elektrisch betrieben
- Hochwertige helle Bodenfliesen in allen Räumen
- Fußbodenheizung in der ganzen Haus
- Neusanierte Dusche/WC und Gäste/WC
- Neue Gas-Brennwerttherme Fabr. Viessmann, Einbau 31.08.2023
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Im Hof vor dem Hintereingang befindet sich eine Überdachung mit Freisitz
- Einbau Küche und Kühl-/Gefrierschrank von 2019
- Doppelgarage mit Strom

**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*

### **Sonstiges**

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

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

**Energieausweistyp: Gas**

**gültig bis: 2028**

**Baujahr des Hauses: 1983**

**Baujahr der Heizung: 1996**

**Hauptenergieträger: Gas**

**Energiekennwert: 163**

**Energieeffizienzklasse: F**

**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.**

**Gerne stehe ich Ihnen mit einer Finanzierungsberatung sowie der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung zur Verfügung.**

**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)

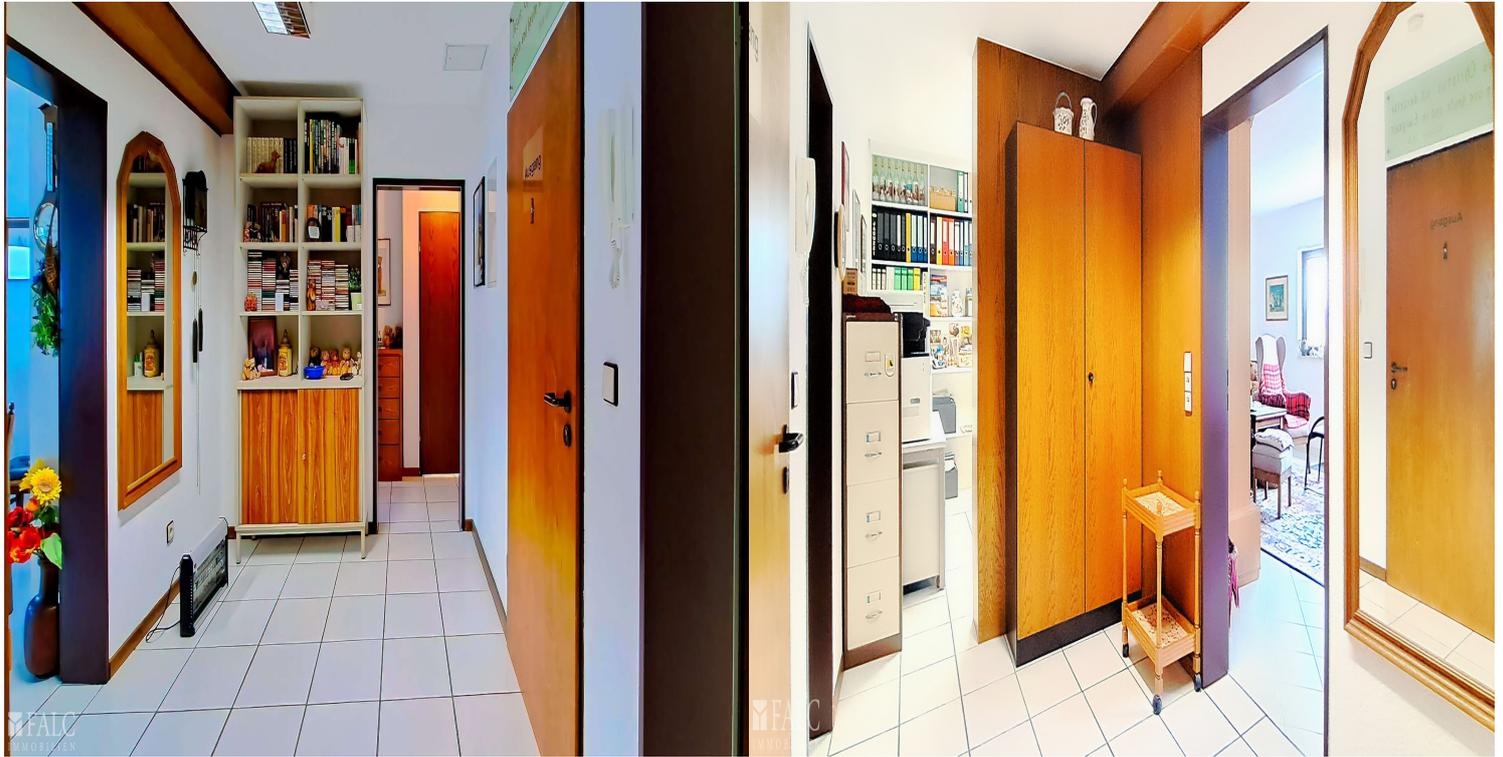
[Online ansehen](#)



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)

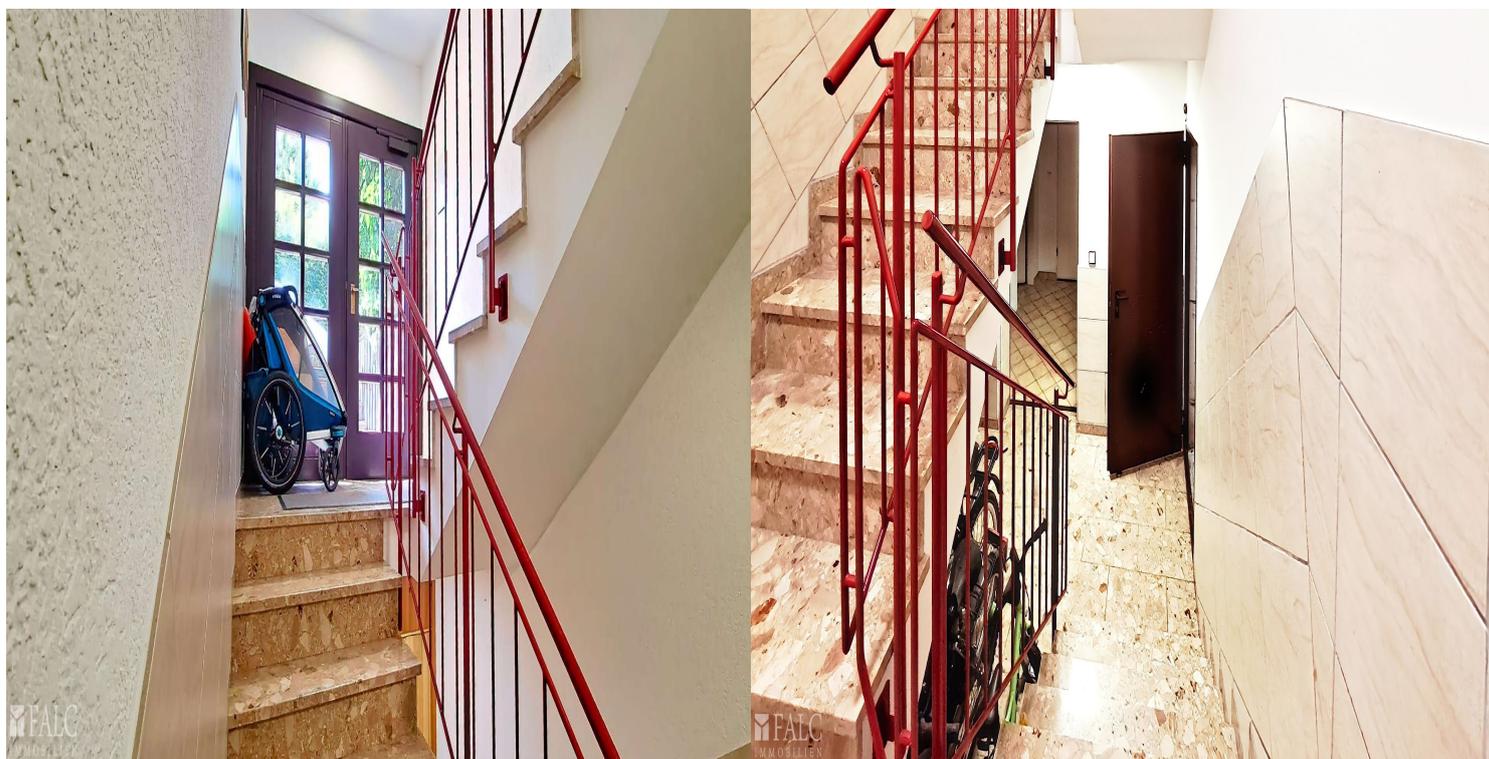
[Online ansehen](#)



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)

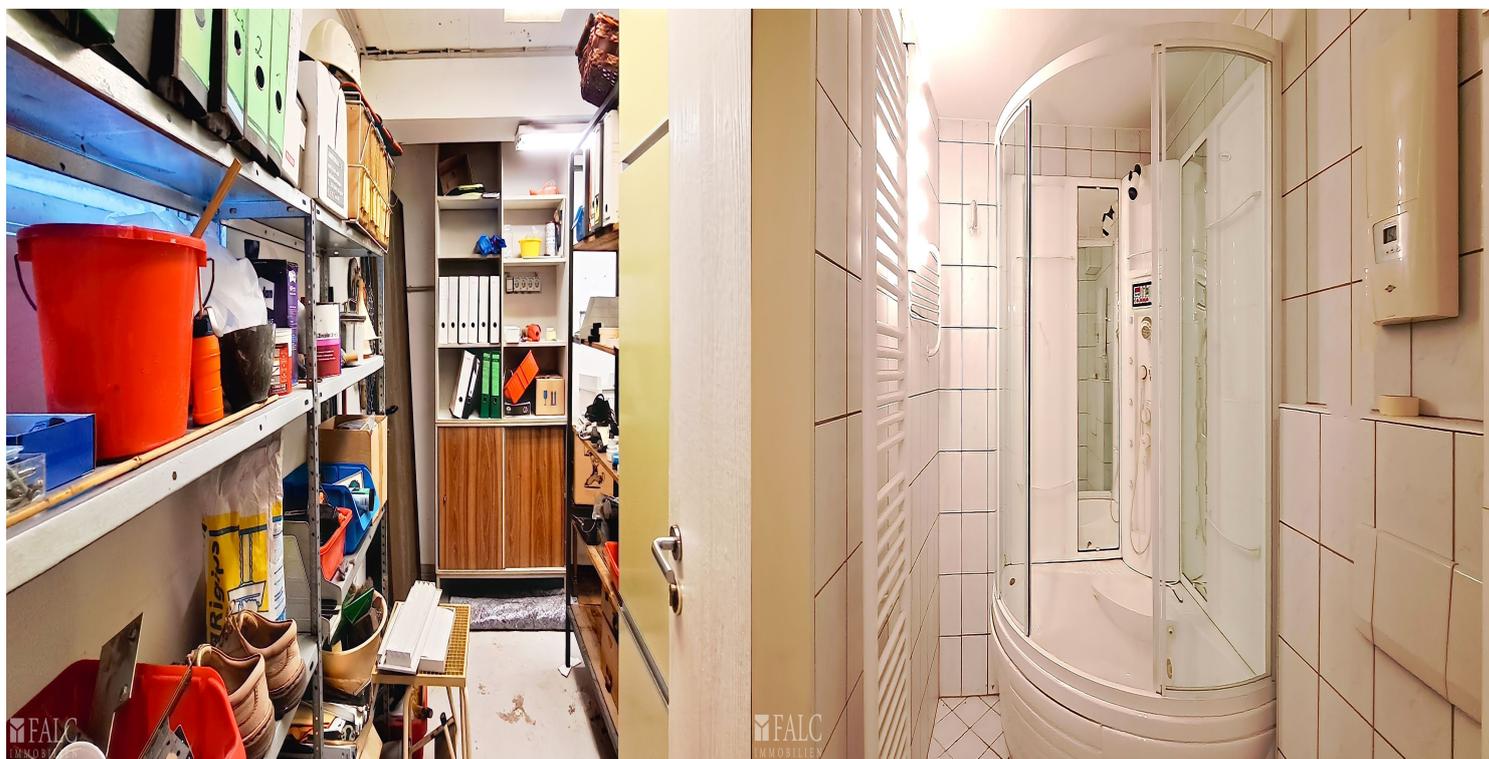
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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



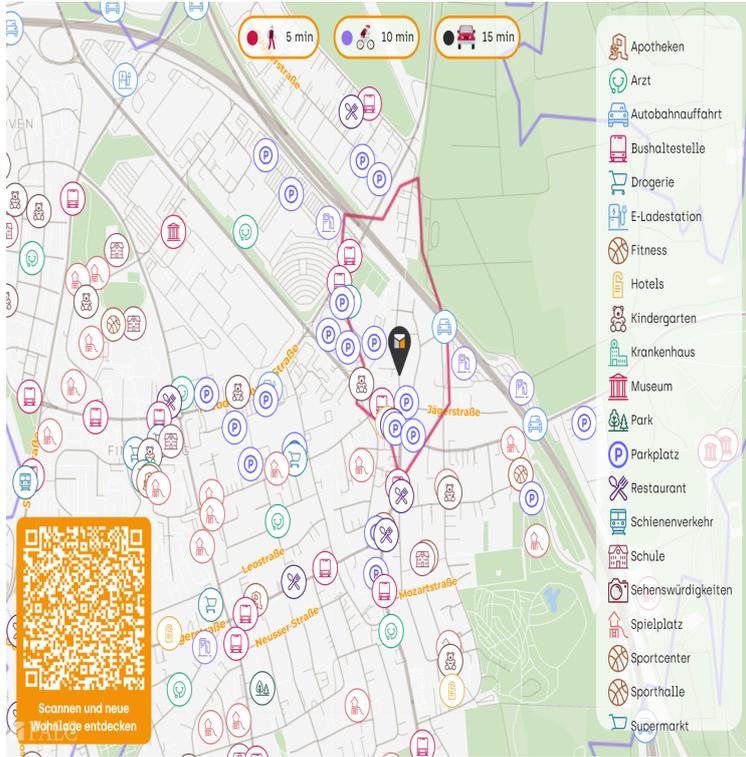
**Media-Store.net**

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](#)



Souterrainwohnung (UG)

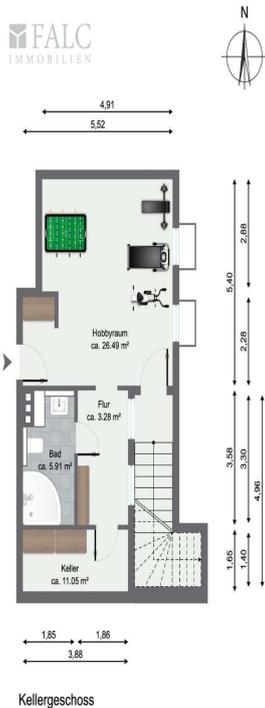


WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)