



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoBa-54307

## SONNENVERWÖHNT & WEILÄUFIG! Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung im Kölner Umland.

### Eckdaten

Kaltmiete	1.400,00 €
Nebenkosten	300,00 €

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>104,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>5,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>109,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>109,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2012</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.01.2026</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>198.1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</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 malerische Stadt Bensberg liegt idyllisch am östlichen Stadtrand von Köln und bildet einen bezaubernden Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Diese historische Stadt, die heute ein Stadtteil von Bergisch Gladbach ist, bietet eine reiche Mischung aus reizvoller Natur, historischem Charme und moderner Infrastruktur.**

**Bensberg zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Die Innenstadt von Bensberg ist von zahlreichen Geschäften, Boutiquen, Cafés und Restaurants geprägt, die eine Vielzahl von Einkaufs- und Genussmöglichkeiten bieten. Supermärkte, Apotheken, Schulen und Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar und tragen zur Bequemlichkeit des täglichen Lebens bei.**

**Die historische Altstadt von Bensberg verzaubert mit ihrer mittelalterlichen Architektur und dem Charme vergangener Jahrhunderte. Das imposante Wahrzeichen der Stadt ist das Bensberger Schloss, ein beeindruckendes Barockschloss, das majestätisch auf einem Hügel thront und einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft bietet. Die Schlossanlage beherbergt heute das Grandhotel Schloss Bensberg, ein renommiertes Luxushotel, das eine elegante Unterkunft und exquisite gastronomische Erlebnisse bietet. Die romantische Atmosphäre des Schlossparks lädt zu entspannten Spaziergängen ein.**

**Bensberg ist optimal an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnen A1 und A4 sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an Köln sowie an das Ruhrgebiet. Die öffentlichen Verkehrsmittel, darunter die S-Bahnlinie S11 und Busverbindungen, bieten eine bequeme Anbindung an die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Dies macht Bensberg zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen.**

**Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Bensberg bei Köln eine einzigartige Mischung aus historischem Flair, moderner Infrastruktur und einer malerischen Umgebung bietet. Die bequeme Verkehrsanbindung und die Vielfalt an Sehenswürdigkeiten machen Bensberg zu einem begehrten Wohnort für Menschen, die das Beste aus Stadtleben und Naturerlebnis suchen.**

## Objektbeschreibung

**Diese lichtdurchflutete Etagen-Wohnung im Hochparterre bietet Ihnen modernes und grünes Wohnen im Kölner Umland, in traumhafter Waldrandlage von Bensberg. Das in Massivbauweise errichtete und stetig den Anforderungen zeitmäßigen Wohnens angepasste Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten, befindet sich in einer ruhigen Sackgassenanliegerstraße mit minimalem Autoverkehr. Die Architektur besticht durch gerade Linienführung und sonnenhelle Räumlichkeiten mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer weitläufigen Wohnebene.**

**Ob Sie nun vom Kölner Stadtrubel Entschleunigung suchen, oder eine naturnahe, kinderfreundliche Umgebung. Diese Wohnung freut sich auf die neuen Bewohner!**

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*

***Über wenige Treppenstufen erreichen Sie über ein gepflegtes Treppenhaus diese außergewöhnliche Wohneinheit. Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause! Eine große Wohndiele eröffnet sich vor Ihnen und dient als wunderschöne Visitenkarte der Wohnung. Hier kann man auch vorhandener Kunst einen Platz zuweisen. Nahe dem Eingang befindet sich ein modernes Gäste-WC, dekoriert mit schilfgrünen Mosaikfliesen und moderner Keramik. Im linken Bereich befindet sich der öffentliche Bereich, während zur Rechten die privaten Räume angeordnet sind. Die Wohnung brilliert mit einheitlich weißen Fliesen und plane, teilweise abgetönte Wände in Glattputz erzeugen hochkarätiges Wohnflair.***

***Wir entführen Sie zuerst in den Lebensmittelpunkt dieses Wohnjuwels. Der große lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit großen Panoramafenstern und Schiebetürelementen wird Sie begeistern. Über die gesamte Fensterfläche schließt sich ein schöne Loggia an, die Sie mit einem wundervollen Grünblick verwöhnt. Ein Panorama, wie es eine Fototapete nicht schöner abbilden könnte. Genießen Sie hier ungestört Ihr Frühstück in der Morgensonne, oder ein Glas Wein beim Sonnenuntergang.***

***Auf dieser Wohnungsseite befindet sich darüber hinaus die quadratisch angelegte Küche. Sie wurde mit einer 3-seitigen modernen weißen Einbauküche ausgestattet, die mit hochwertigen Einbaugeräten und cleveren Arbeitsabläufen überzeugt. Hier brauchen Sie nur Ihr Kochgeschirr auspacken und können direkt ein schönes Dinner auf den Tisch bringen. Kurze Wege zur Loggia und zum Essbereich komplettieren das Kochvergnügen.***

***Auch der private Schlafbereich zur Rechten, lässt nichts an Großzügigkeit und Wohnambiente vermissen. Zwei große, hervorragende Schlafräume, wovon sich an einen noch ein blindes Zimmer als Ergänzung schmiegt, stehen für geruhsame Träume und inspiriertes Arbeiten zur Verfügung. Auch der Traum einer Ankleide kann hier spielend verwirklicht werden. Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne, Duschkabine und WC sorgt für einen guten Tagesstart.***

***Zu der Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das für Ihre Utensilien zur Verfügung steht. Ein öffentlicher Parkplatz kann von den Eigentümern und Mietern des Hauses genutzt werden.***

***Die in der Wohnung enthaltenen Möbel sollten gegen einen kleinen Betrag übernommen werden.***

***Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich von den Annehmlichkeiten vor Ort überzeugen zu können. Wir freuen uns auf Sie!***

**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**

- **Ca. 104 m<sup>2</sup>**
- **voll möbliert (Möbel sollten übernommen werden.)**
- **Helles Wohnzimmer**
- **Große Diele, auch als Esszimmer oder Arbeitsplatz nutzbar**
- **Bodenbelag: größtenteils helle Fliesen**
- **Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster**
- **Separates Gäste-WC mit Mosaikfliesen**
- **Weißer Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise Rollläden**
- **Große Fensterfläche mit Schiebetür vom Wohnzimmer auf die Loggia**
- **Schlafzimmer mit Ankleidebereich**
- **Einbauküche**
- **Gaszentralheizung, ausgelegt als Fußbodenheizung**
- **Kellerraum**

**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**

***Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.***

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

***Energieausweistyp: Verbrauch***

***gültig bis: 06.01.2026***

***Baujahr des Hauses: 1974***

***Baujahr der Heizung: 2012***

***Hauptenergieträger: Gas***

***Energiekennwert: 198,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)***

***Energieeffizienzklasse: F***

***Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!***

***Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben 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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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](#)

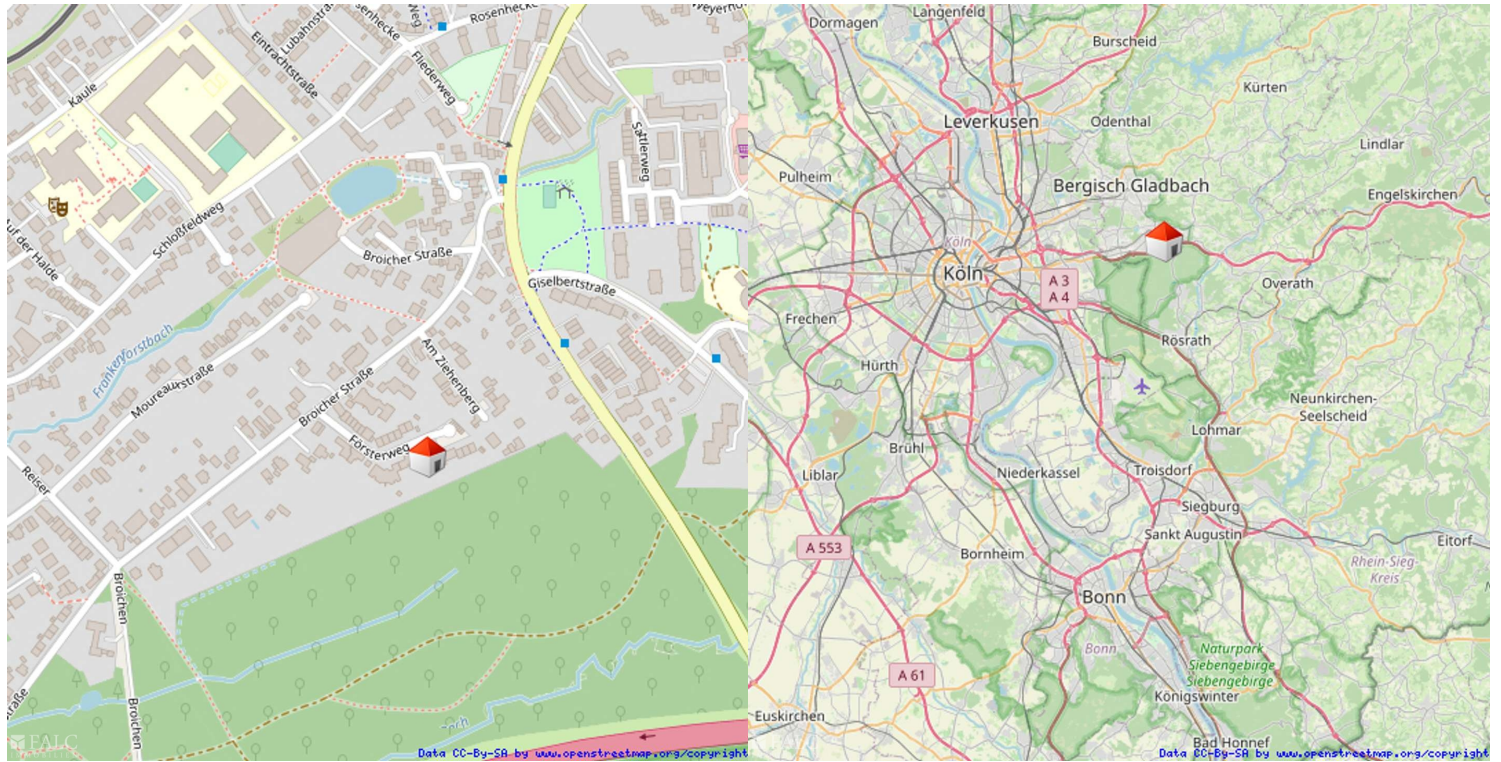




# WP Immo Manager

*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

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**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](#)