



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RoBa-75035

Mehrfamilienhaus in begehrter Lage

Eckdaten

Kaufpreis

699.000,00 €

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	239,0 m²
Grundstücksfläche	704,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1954
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Befuerung	Öl
Klimatisiert	
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.07.2034
Energiebedarf	242,6
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	19.07.2024
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Brühls – einer Stadt, die durch ihre ideale Position zwischen Köln und Bonn überzeugt. Brühl bietet eine gelungene Mischung aus historisch gewachsenem Flair, moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. UNESCO-Welterbestätten wie die Schlösser Augustusburg und Falkenlust, das Max Ernst Museum und das Phantasialand prägen die kulturelle Vielfalt, während die Ville-Seen und zahlreiche Grünflächen zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.

Die direkte Umgebung der Immobilie ist optimal auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens zugeschnitten. Der Kindergarten Wilhelmstraße und die Pestalozzischule liegen nur wenige Gehminuten entfernt, Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl und Netto befinden sich ebenso in Reichweite wie der Marktplatz mit seinem Wochenmarkt oder der Bioladen für frische Produkte. Ärztliche Versorgung ist durch nahegelegene Praxen gesichert, und für sportliche Aktivitäten stehen die Sporthalle Mitte sowie grüne Naherholungsflächen wie der Volksgarten zur Verfügung.

Auch die Anbindung an den Verkehr ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist schnell erreicht, der Bahnhof Brühl bietet direkte Verbindungen nach Köln und Bonn, und mit dem Auto gelangen Sie zügig zu den Autobahnen A553, A555 und A61. Der Flughafen Köln/Bonn ist nur etwa 25 Kilometer entfernt.

So verbindet diese Lage die Ruhe eines familienfreundlichen Wohnumfeldes mit der Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie exzellenter regionaler und überregionaler Erreichbarkeit. Eine Wohnlage, die Komfort, Sicherheit und Zukunftsperspektive gleichermaßen bietet.

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

Objektbeschreibung

Ankommen und wohlfühlen ...

Sind Sie auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie mit hervorragender Anbindung, die dennoch lebendiges Grün und idyllische Ruhe bietet? Möchten Sie mehrere Generationen unter einem Dach vereinen?

FALC Immobilien präsentiert Ihnen dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit viel Platz für eine große Familie oder als attraktive Kapitalanlage. Auf einem 704 m² großen Grundstück befindet sich das dreistöckige Haus mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, 3 Bäder und ein beheizter Hobbyraum. Die Wohnfläche beträgt ca. 239 m². Im Jahr 1993 wurde ein Anbau errichtet, später folgte der Bau eines beheizten Wintergartens.

Das Haus überzeugt durch eine solide Ausstattung und bietet den Bewohnern viel Platz und Privatsphäre. In jeder Etage befindet sich eine Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Die hochwertige Küche im Erdgeschoss stammt von der renommierten Marke Alno und ist klimatisiert. Für besonderen Wohnkomfort in dieser Etage sorgen ein Kamin sowie der beheizte Wintergarten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen drei Außenstellplätze zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte Garten mit Teich lädt zum Entspannen ein und bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien.

Die Zentralheizung wird mit Öl betrieben. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 242,6 kWh/(m²·a) aus, die Energieeffizienzklasse ist G. Das Baujahr des Hauses ist 1954.

Die Immobilie befindet sich in Stadtnähe von Brühl und ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, welches Sie innerhalb von 5 Gehminuten erreichen.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus viel Potenzial – ideal als großzügiges Familiendomizil oder rentable Kapitalanlage.

*Das klingt interessant und könnte genau das Richtige für Sie sein?
Verschaffen Sie sich hier einen ersten Eindruck und genießen Sie den virtuellen 360°-Immobilienrundgang von FALC Immobilien:*

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3129824>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1954 erbaut und zuletzt im Jahr 2023 modernisiert.

Flächenaufteilung:

- Erdgeschoss: ca. 118 m² Wohnfläche zzgl. ca. 28 m² wohnrelevante Nutzfläche (Hobbyraum)*
- Obergeschoss: ca. 85 m² Wohnfläche*
- Dachgeschoss: ca. 44 m² wohnrelevante Nutzfläche*
- Kellergeschoss: ca. 77 m² Nutzfläche*

Im Erdgeschoss der Immobilie erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit 4 einladenden Zimmern. Eines davon dient derzeit als Schlafzimmer, ein weiteres als Büro, während das großzügige Wohnzimmer mit stilvollem Kamin und viel Tageslicht den perfekten Ort für entspannte Stunden bietet. Ein Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der nicht nur eine wunderbare Verbindung zum Außenbereich schafft, sondern auch Zugang zu einem weiteren besonderen Raum eröffnet: Ein beheizter Hobby- bzw. Lagerraum, der mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet ist. Diese wohnrelevante Nutzfläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der liebevoll angelegte Garten mit herrlicher Ostterrasse, idyllischem Teich und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten – ideal für Gartenfreunde, Familien oder Genießer der Morgensonne. Die geschmackvolle Wohnküche der renommierten Marke Alno überzeugt nicht nur mit ihrem modernen Design und durchdachter Ausstattung, sondern lädt mit ihrer wohnlichen Atmosphäre zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein. Ein integriertes Klimagerät sorgt auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima.

Das absolute Highlight des Obergeschosses ist die beeindruckende, rund 35 m² große Dachterrasse mit herrlicher Ostausrichtung. Hier genießen Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen – perfekt für ein Frühstück im Freien oder entspannte Stunden an der frischen Luft. Die Terrasse ist sowohl von der Küche als auch von einem der Zimmer aus zugänglich und erweitert den Wohnraum auf ideale Weise ins Freie. Darüber hinaus bietet das Obergeschoss zwei gemütliche Schlafzimmer, die viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten versprechen. Die Küche punktet mit funktionalem Schnitt und direktem Zugang zur Terrasse – ideal für Genießer, die gerne drinnen wie draußen essen. Ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne rundet das Raumangebot ab und sorgt für entspannte Wohlfühlmomente.

Das Dachgeschoss dieser Immobilie präsentiert sich als stilvoller Wohn-, Schlaf- und Essbereich in offener Raumgestaltung. Bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit Licht und eröffnen einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten – ein echtes Wohlfühlambiente mit Loft-Charakter. Das

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit auch im Dachgeschoss entspannenden Komfort. Ein ca. 4 m² großer Abstellraum ergänzt das Platzangebot und sorgt für praktischen Stauraum im Alltag. Bei diesem charmanten Dachgeschoss handelt es sich um wohnwertrelevante Nutzfläche, die derzeit für eine monatliche ortsübliche Warmmiete vermietet ist.

Der großzügige Kellerbereich dieser Immobilie bietet mit insgesamt fünf separaten Räumen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Werkstatt, Lagerfläche, Vorratskeller oder Hobbyräume. Die Räume sind teils tagesbelichtet und ermöglichen somit eine flexible Gestaltung ganz nach Ihren Bedürfnissen. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen separaten Heizungsraum mit der Ölheizungsanlage sowie einen weiteren Raum, der die Öltanks beherbergt. Diese sind sicher untergebracht und gut zugänglich für Wartung und Befüllung. Die Ölzentralheizung sorgt für wohlige Wärme und gewährleistet eine angenehme Temperaturverteilung auch an kalten Tagen. So genießen Sie einen hohen Wohnkomfort. Die funktionale Aufteilung des Kellerbereiches sorgt für eine klare Trennung zwischen Technik, Lager und möglicher Nutzung durch die Bewohner. Ein idealer Bereich für alle, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für kreative Projekte suchen – oder einfach Wert auf ein durchdachtes und gut organisiertes Hauskonzept legen.

Die Bodenbeläge sind ebenso vielfältig wie funktional: Eine Kombination aus Fliesen, Laminat und Sonstiges sorgt in den Räumen eine wohnliche Atmosphäre und passt sich flexibel unterschiedlichen Nutzungen an.

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 Bel den Fenstern zeigt sich eine Mischung aus traditionellen und modernen Elementen: Im Treppenhaus finden sich einfach verglaste Holzfenster, während in den Wohnräumen überwiegend mehrfach verglaste Fenster in pflegeleichter Leichtmetall- oder Kunststoffs Ausführung verbaut sind. Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: gerhard.barden@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Modernisierungen.

Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

- Ölheizung mit 5.000-Liter-Tank (1977)

- Dachgeschossausbau (1991)

Ihr Ansprechpartner: Gerhard Barden, gerhard.barden@falcimmo.de

- Anbau von Wohn- und Hobbyraum (1993)

- Errichtung des Wintergartens (1994)

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizungsanlage.

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine vielseitige Ausstattung und mit den durchgeführten Energieausweistyp: Bedarf.

Modernisierungen sowohl Komfort als auch Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

gültig bis: 18.07.2034

Baujahr des Hauses: 1954

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Baujahr der Heizung: 1977
Hauptenergieträger: Öl
Energiekennwert: 242,6 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G

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.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist.

Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

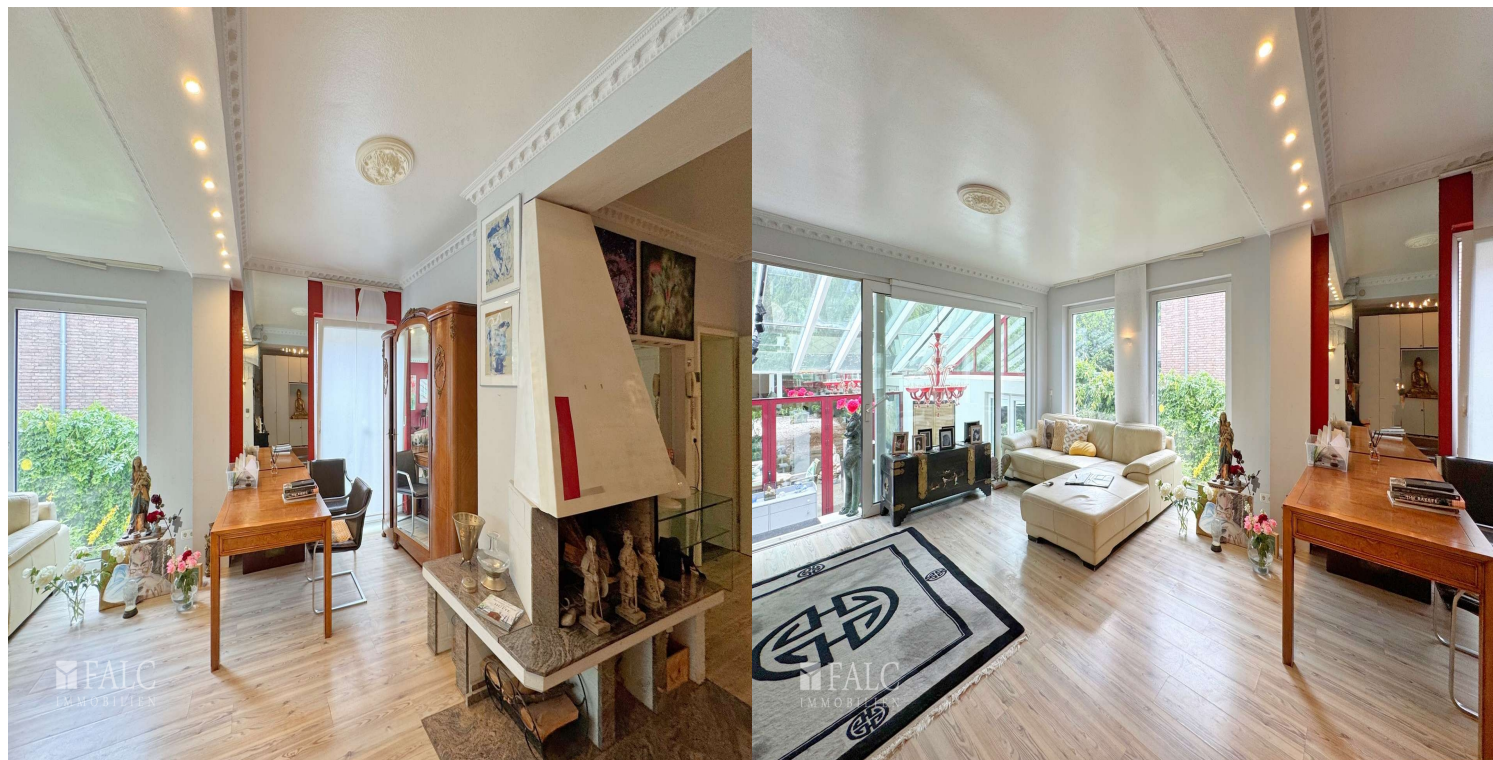
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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](https://www.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](#)



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

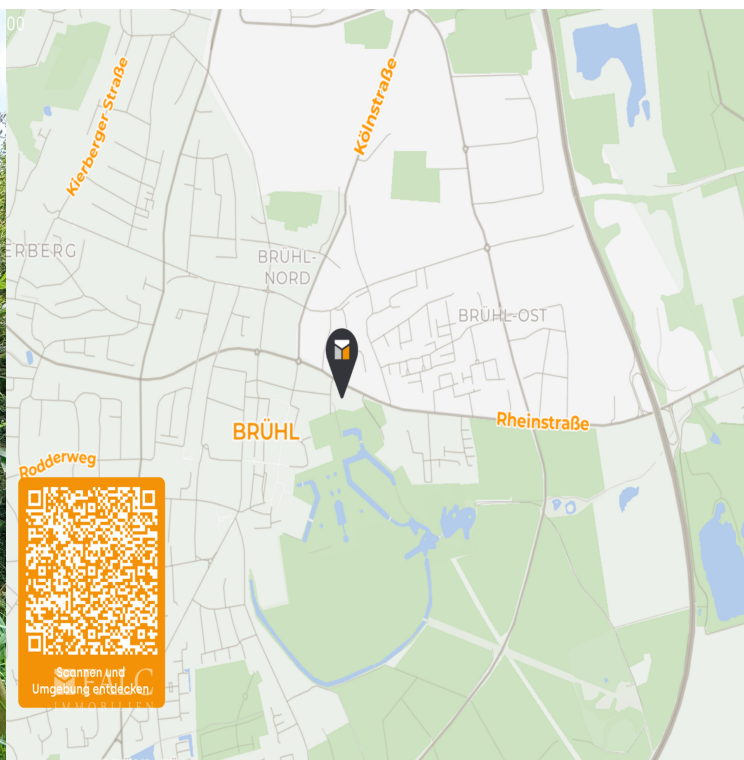
[Online ansehen](#)



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

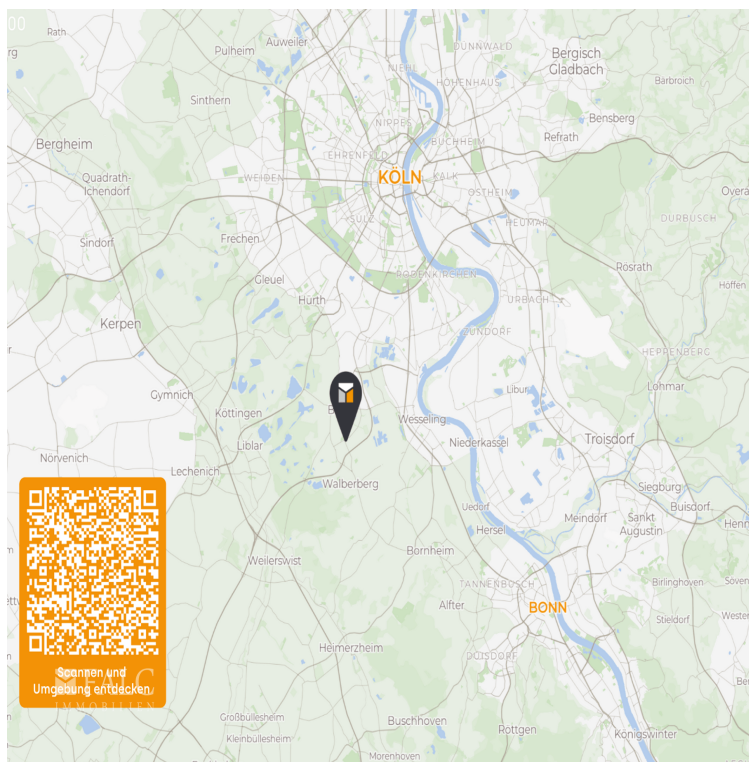
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

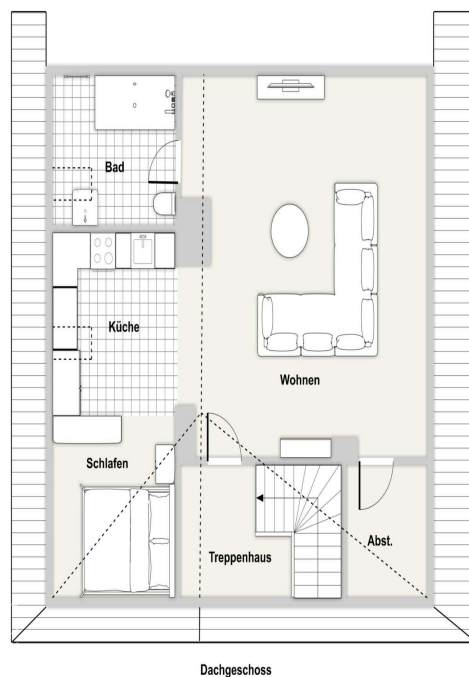
[Online ansehen](#)



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

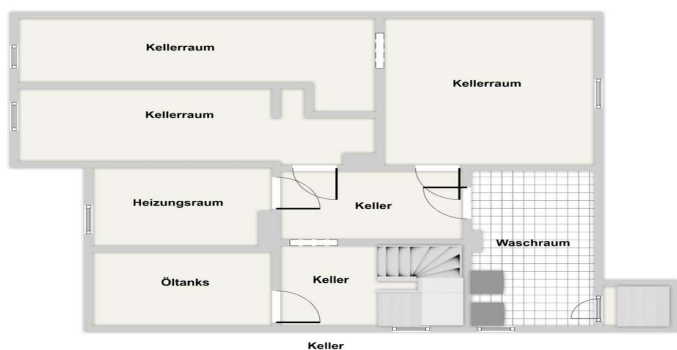
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)