



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TiGI-81071

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Weitblick im Wohnpark Bergheim

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

110.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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>85,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage, Außenstellplatz</b>
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.06.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>191.7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.06.2018</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Lage im Bergheimer Ortsteil Ahe verbindet ruhiges Wohnen mit alltagstauglicher Infrastruktur. Mehrere Bushaltestellen wie Heppendorfer Straße und Wiedenaustraße liegen in der Nähe und sorgen für eine unkomplizierte Anbindung in die Umgebung. Für den Regionalverkehr sind die Bahnhöfe Quadrath-Ichendorf und Bergheim (Erft) jeweils in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.*

*Einkäufe lassen sich bequem erledigen: Ein Netto Marken-Discount sowie ein EDEKA befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso eine dm Drogerie. Für Familien ist das Umfeld besonders praktisch, da Kitas wie die Kita WeltKulturKinder fußläufig erreichbar sind und mit der Gemeinschaftsgrundschule am Schwarzwasser auch eine Grundschule in der Nähe liegt.*

*Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz. Ein Park ist schnell erreicht, und sportlich Aktive profitieren vom nahegelegenen Sportcenter sowie Angeboten wie SG Ahe 1929. Für den kleinen Genuss zwischendurch bietet sich Da Pizza Boys in der Nähe an.*

*Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist gut, sodass Ziele in der Region bequem mit dem Auto erreichbar sind.*

**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

## **Objektbeschreibung**

*Diese gepflegte und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Wohnpark in Bergheim und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Modernisierungen sowie einen außergewöhnlich großen Balkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein angenehmes Wohnambiente mit viel Licht und Weite – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.*

*Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Zur linken Seite befindet sich das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum beeindruckenden Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Hier genießen Sie einen fantastischen Weitblick auf freie Felder ohne störende Bebauung – ein echtes Highlight der Immobilie.*

*Rechts neben dem Wohnbereich liegt die abgeschlossene Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Die vorhandene Küche gehört nicht zum Kaufpreis und kann nach Absprache übernommen werden. Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Daneben liegt das großzügige Elternschlafzimmer. Alle Wohnräume sowie die Küche sind zum Balkon ausgerichtet und profitieren von viel Tageslicht und dem freien Ausblick. Das Badezimmer liegt auf der rechten Seite der Wohnung und ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet; der Waschtisch sowie die Badmöbel wurden kürzlich erneuert.*

*Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen zur Wohnung gehörenden Außenstellplatz, welcher aktuell fremdvermietet ist. Zusätzlich nutzen die derzeitigen Eigentümer einen gemieteten Tiefgaragenstellplatz innerhalb der Anlage. Die Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet und wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt.*

*Ein besonderer Mehrwert des Wohnparks sind die vielfältigen Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen. Den Bewohnern stehen unter anderem ein Schwimmbad, eine Sauna, eine Kegelbahn, Tennisplätze sowie ein Party- bzw. Gemeinschaftsraum zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen mit hohem Freizeitwert direkt vor der Haustür.*

*Diese Wohnung vereint eine attraktive Lage, solide Bauweise (Baujahr 1978) sowie umfangreiche Modernisierungen und bietet ein ideales Zuhause mit besonderem Wohngefühl durch den außergewöhnlichen Balkon, die weitläufige Aussicht sowie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten innerhalb des Wohnparks.*

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**

- *Fassade des Hauses 2022 neu gestrichen*
- *Flachdach 2023 vollständig erneuert und gedämmt*
- *Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus 2021*
- *Aluminium-Rollläden sowie zusätzliche Fliegenschutzgitter*
- *Hochsicherheits-Wohnungstür*
- *Alarmanlage mit Fenstersensoren*
- *Heizkörper vollständig erneuert*
- *Badezimmermöbel / Waschtisch erneuert*
- *Großzügiger Balkon über die gesamte Wohnungsbreite mit freiem Feldblick*
- *Einbauküche mit erneuerten Elektrogeräten (nicht im Kaufpreis enthalten)*
- *Laminatboden in den Wohnräumen*

## **Sonstiges**

*Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.*

*Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.  
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.*

*Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:*

*50127 Bergheim*

*Köln-Aachener-Straße 114*

*kostenlose Hotline: 0800 646 0 646*

**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



4. 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](#)