



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-70936

## *Modernes wohnen in Köln Rondorf*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**275.000,00 €**

**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>64,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>69,0 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>1967</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.06.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>120 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>26.06.2024</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 Wohnlage befindet sich im Kölner Süden, im Stadtteil Rondorf, der zum Bezirk Rodenkirchen gehört. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit vorwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern aus. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, kleinen Gärten und einer dörflich geprägten Struktur – trotz der Nähe zur Innenstadt.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken) sind fußläufig erreichbar. Ebenso gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in der Nähe, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mit dem Auto erreicht man zügig das Autobahnkreuz Köln-Süd (A555/A4) sowie die Kölner Innenstadt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – Buslinien bringen einen bequem zu den nächstgelegenen S-Bahn- oder Stadtbahnstationen.**

**Für Erholung und Freizeit bietet der nahe gelegene Forstbotanische Garten sowie der Grüngürtel im Süden von Köln zahlreiche Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren.**

**Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohnlage mit einem hohen Maß an Lebensqualität.**

## Objektbeschreibung

**Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfassend modernisiert – inklusive der Erneuerung des Badezimmers – und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, ansprechenden Zustand.**

**Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Raumaufteilung: Von der zentral gelegenen Diele aus sind alle Räume separat zugänglich. Die Wohnung umfasst zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine separate Küche. Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit hochwertigen Sanitärusernamekten und stilvoller Ausstattung.**

**Ein Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Zur Wohnung gehören außerdem ein privater Kellerraum sowie ein fest zugeordneter Stellplatz.**

**Das Hausgeld beträgt aktuell 376,-€, davon sind 104,-€ Rücklagen.**

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**

**Komplett modernisiert im Jahr 2022 – zeitgemäßer Wohnkomfort auf aktuellem Stand**

**Neue Fenster (2025) – energieeffizient und schalldämmend**

**Modernisiertes Badezimmer (2022) – stilvoll ausgestattet mit modernen Sanitärobjekten**

**Einbauküche – bereits im Kaufpreis enthalten**

**Balkon mit Blick ins Grüne – lädt zum Entspannen ein**

**Eigener Kellerraum – zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände**

**Gemeinschaftswaschküche – ausgestattet mit Wasch- und Trockenmöglichkeiten**

**Fahrradraum im Kellerbereich – sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder**

**Stellplatz inklusive – bequemes Parken direkt am Haus**

## **Sonstiges**

**Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Besichtigen Sie die Immobilie auch im 3D – Rundgang:**

**<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3120304?accessKey=6810>**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. 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 auch Sie kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.**

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

**FALC Immobilien Grevenbroich**

**41515 Grevenbroich - Stadtmitte**

**Graf-Kessel-Str. 4-8, oder**

**FALC Immobilien Dormagen**

**Bahnhofstr. 3**

**41539 Dormagen**

**0170 - 7730437**

**[ufuk.dikmen@falcimmo.de](mailto:ufuk.dikmen@falcimmo.de)**

**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)

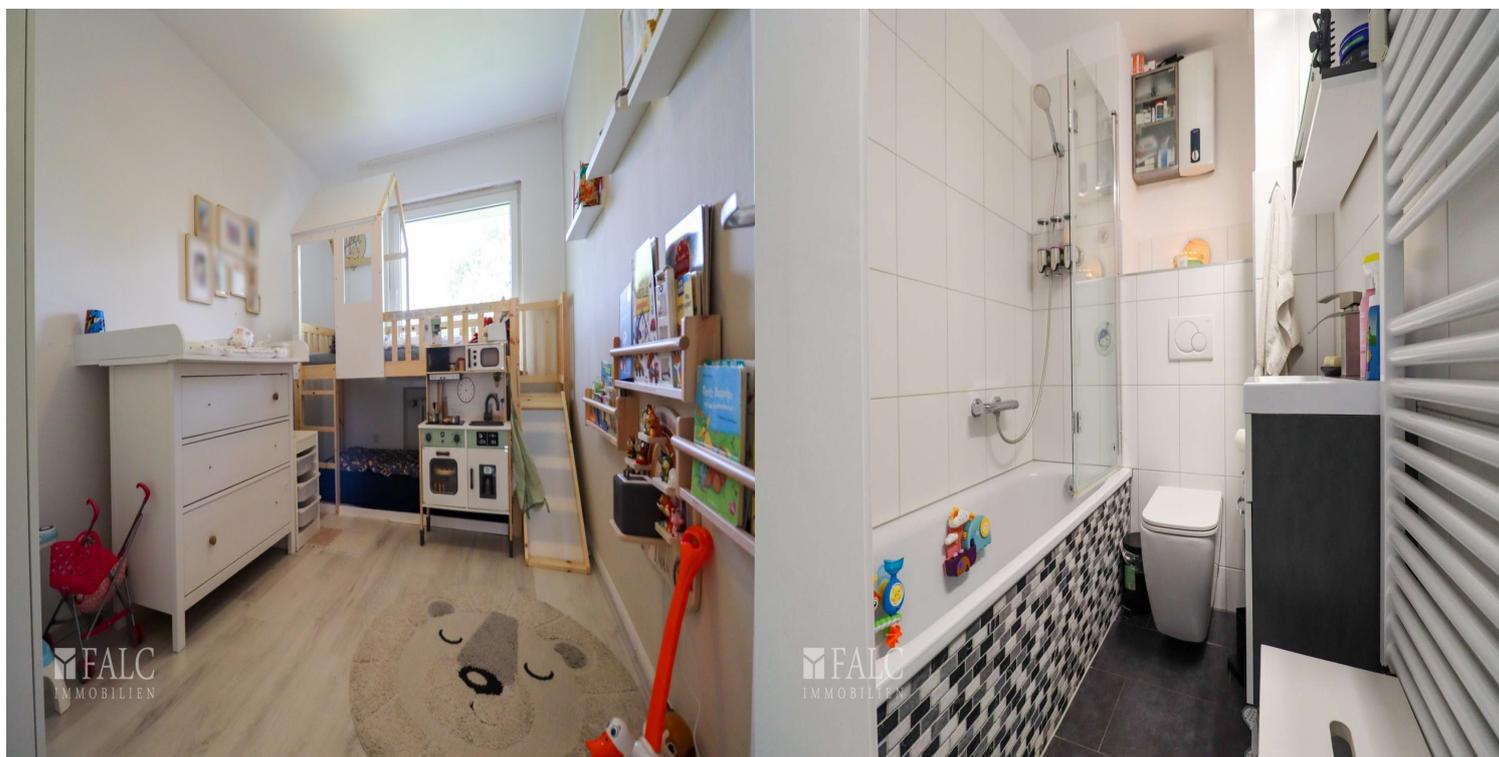
[Online ansehen](#)



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

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN  
Zum Exposé

FALC  
FINANCE



Finanzierung berechnen

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](#)