



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-61286

Ein Haus mit Geschichte – Ihr neues Zuhause im Herzen von Sülz

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.490.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

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	267,0 m²
Grundstücksfläche	700,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Schlafzimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1937
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Laminat, Teppich, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.05.2035
Energiebedarf	215
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	30.05.2025
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Scherfginstraße befindet sich in einem der begehrtesten Wohnviertel Kölns – im lebendigen und zugleich ruhigen Stadtteil Sülz. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern und stilvollen kleinen Mehrfamilienhäusern, die eine gepflegte und angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Besonders Familien fühlen sich hier wohl, denn die Nachbarschaft ist ruhig, grün und kinderfreundlich.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Grünflächen wie der beliebte Vorgebirgspark, der Beethovenpark oder kleinere Spielplätze und Parkanlagen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zum Verweilen im Freien ein. Auch der nahegelegene Äußere Grüngürtel bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Kölner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Mehrere Bus- und Bahnlinien befinden sich fußläufig entfernt. Die Autobahnen A4 und A1 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine zügige Verbindung in alle Richtungen. Der Flughafen Köln/Bonn ist in rund 15 bis 20 Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal für Vielreisende.

Sülz selbst bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten von kleinen Boutiquen über Bio-Märkte bis hin zu großen Supermärkten, ein breites gastronomisches Angebot mit charmanten Cafés, internationalen Restaurants und gemütlichen Bars sowie eine lebendige, aber entspannte Atmosphäre.

Zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Umgebung. Darüber hinaus ist auch die Universität zu Köln in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil auch für Studierende und Universitätsmitarbeiter attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage in der Scherfginstraße eine ideale Kombination aus urbanem Leben, naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben in Köln genießen möchten.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Köln-Sülz – ein Haus mit Seele, Geschichte und großem Potenzial

In einer ruhigen Einbahnstraße gelegen, eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit gepflegten Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern, erwartet Sie dieses besondere 3-Parteienhaus aus dem Jahr 1937. Auf einem großzügigen ca. 700 m² großen Grundstück erbaut, vereint die

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

Immobilie klassischen Altbaucharme mit der seltenen Gelegenheit, ein echtes Stück Kölner Wohnkultur neu zu beleben.

Dieses Haus wurde über Jahrzehnte hinweg liebevoll gepflegt. Diese Immobilie wird im Zuge eines Generationenwechsels veräußert.

Um heutigen Wohnkomfort und energetische Standards zu erfüllen, sind umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Die ca. 267 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und hellen Räumen.

Aufteilung:

Erdgeschoss: ca. 97m² - 5 Zimmer - Leerstand

Obergeschoss: ca. 95m² - 5 Zimmer - Kaltmiete: 828€

Dachgeschoss: ca. 85m² - 4 Zimmer - Kaltmiete: 870€ inkl. 65€ Garage

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine leerstehende, ca. 97 m² große Wohnung mit direktem Zugang zur Süd-Terrasse und einem beeindruckenden Garten – ein echtes Highlight und in Süß eine absolute Rarität. Der Wohnbereich mit gemütlichem Kamin lädt zum Verweilen ein und wird durch ein angrenzendes Arbeitszimmer sinnvoll ergänzt. Vom zentralen Flur aus gelangen Sie in zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Ebenfalls über den Flur erreichbar sind das Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC. Die abgeschlossene Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und verbindet Funktionalität mit einem Zugang zur Terrasse.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss, ebenfalls mit ca. 97 m² Wohnfläche und entspricht im Grundriss weitgehend dem Erdgeschoss – mit dem Unterschied, dass statt der Terrasse ein Balkon zur Verfügung steht.

Die gemütliche Maisonettewohnung im Dachgeschoss und Spitzboden erstreckt sich über ca. 85 m² und besticht durch ihr besonderes Wohnambiente. Im unteren Bereich befinden sich die Küche mit Zugang zum Balkon, ein Wohnbereich sowie ein Arbeitszimmer. Zudem gibt es ein weiteres Zimmer das als großer Abstellraum genutzt wird. Über eine Treppe gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich der großzügige Schlafbereich mit integrierter Ankleide befindet.

Ein echtes Schmuckstück ist das stilvolle Treppenhaus mit seinem Wendeldesign – es verleiht dem gesamten Haus eine elegante, nostalgische Atmosphäre, die Liebhaber klassischer Altbauten begeistert.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Neben typischen Nutz- und Abstellräumen befindet sich hier eine kleine Souterrainfläche mit zwei Schlafzimmern, Duschbad, separatem WC und Zugang zu einer

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

eigenen kleinen Terrasse – perfekt als zusätzlicher Wohnbereich, für Kinder, Gäste oder zur individuellen Nutzung. Eine gemeinschaftliche Waschküche sowie drei Mieterkeller – einer davon mit direktem Zugang zur Garage – runden das Platzangebot im Untergeschoss ab. Ein großzügiger weiterer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Auch für Fahrzeuge ist gesorgt: Zwei Garagen stehen zur Verfügung, von denen eine derzeit vermietet ist. Ein weiterer Carport-Stellplatz befindet sich auf dem rückwärtigen Grundstücksteil und ist bequem über die separate Zufahrt von der Friedrich-Engels-Straße erreichbar. Ein massiv gebautes Gartenhaus bietet zudem Raum für Gartengeräte oder kreative Nutzungsideen.

Zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter wurden bewusst nur ausgewählte Fotos der vermieteten Einheiten veröffentlicht.

Dieses Haus vereint Geschichte, Substanz und Möglichkeiten – ein echtes Juwel für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen und bereit sind, es mit neuen Ideen, frischem Glanz und Liebe zum Detail zu gestalten.

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

Ausstattung

- 3 Parteienhaus, Erdgeschoss leer
- Baujahr: 1937
- Wohnfläche gesamt: ca. 267 m²
- Grundstücksgröße: ca. 700 m²
- 2 Garagen & 1 Carport-Stellplatz
- 2 Schlafzimmer, Duschbad im Souterrain mit eigener Terrasse
- 3 Gas-Etagenheizungen: Baujahre 2000-2002
- Fenster: 2-Fachverglasung 90er
- Einheiten: 3 Wohnungen (EG frei, OG & DG vermietet)
- Waschküche
- 3 Keller
- Kamin
- Rollläden

Aufteilung:

Erdgeschoss: ca. 97m² - 5 Zimmer - Leerstand

Obergeschoss: ca. 95m² - 5 Zimmer - Kaltmiete: 828€

Dachgeschoss: ca. 85m² - 4 Zimmer - Kaltmiete: 870€ inkl. 65€ Garage

Sonstiges

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

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauch

gültig bis: 30.05.2035

Baujahr des Hauses: 1937

Baujahr der Heizung: 2000-2005

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 215 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: G

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

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

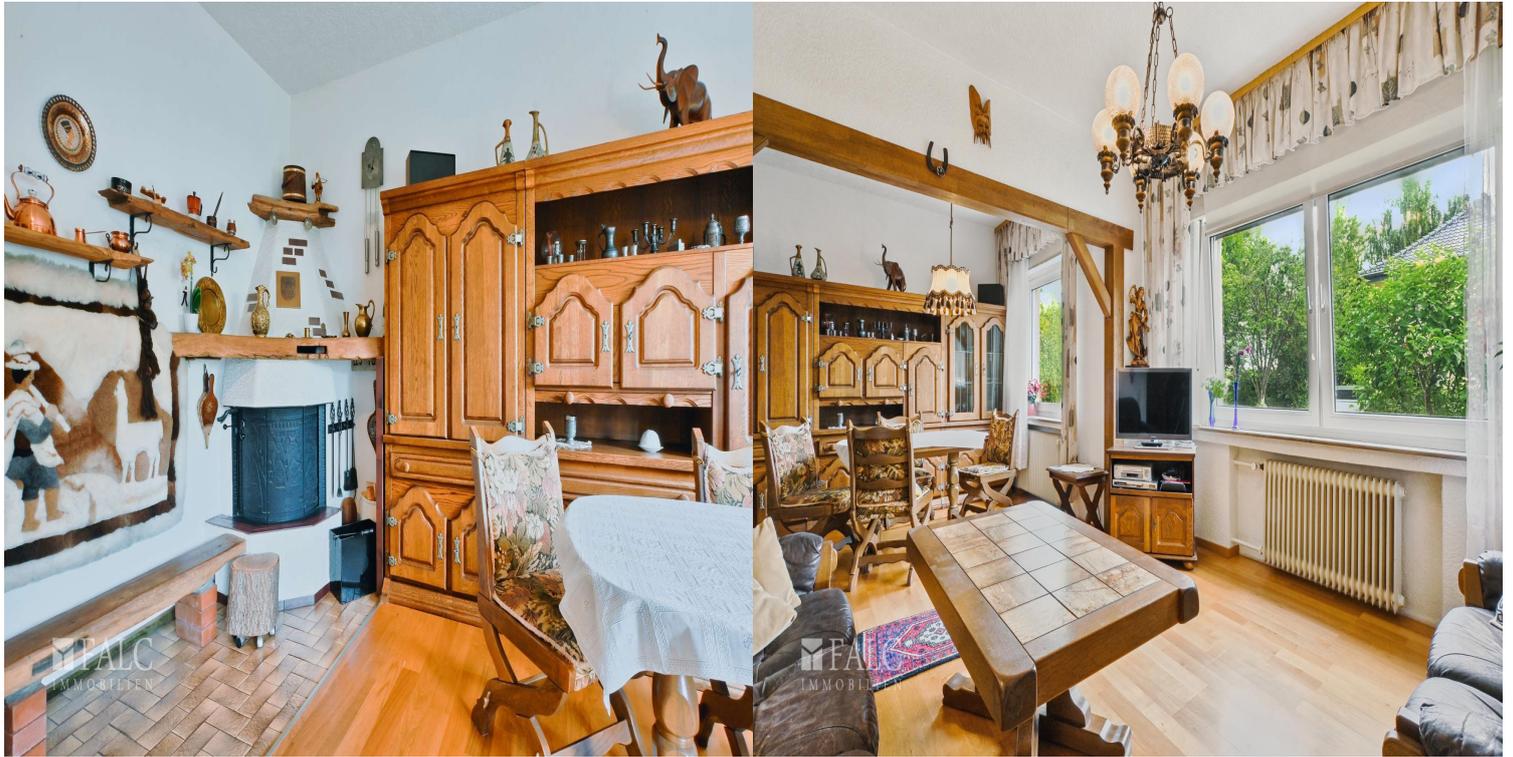
[Online ansehen](#)



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

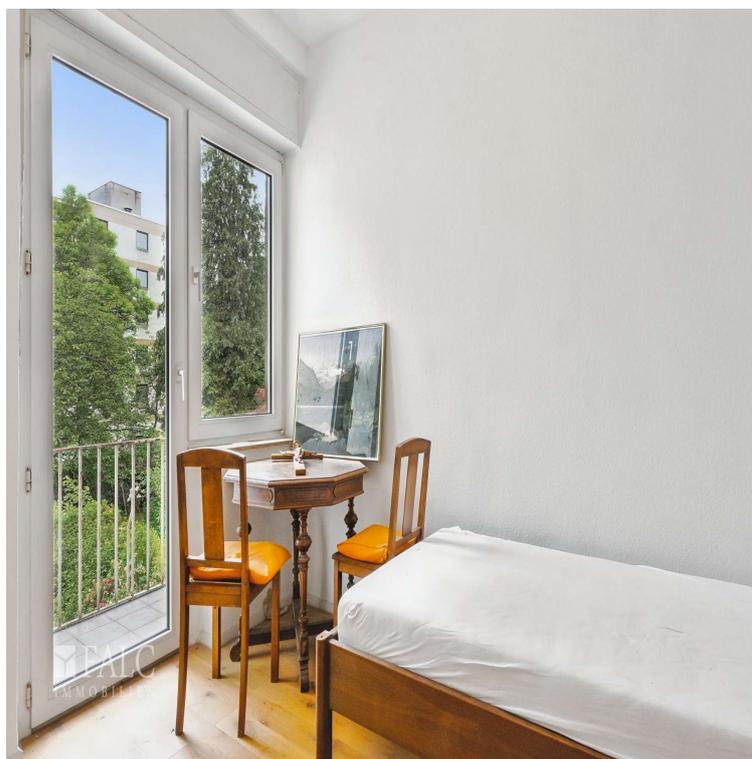
[Online ansehen](#)



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

[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

[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

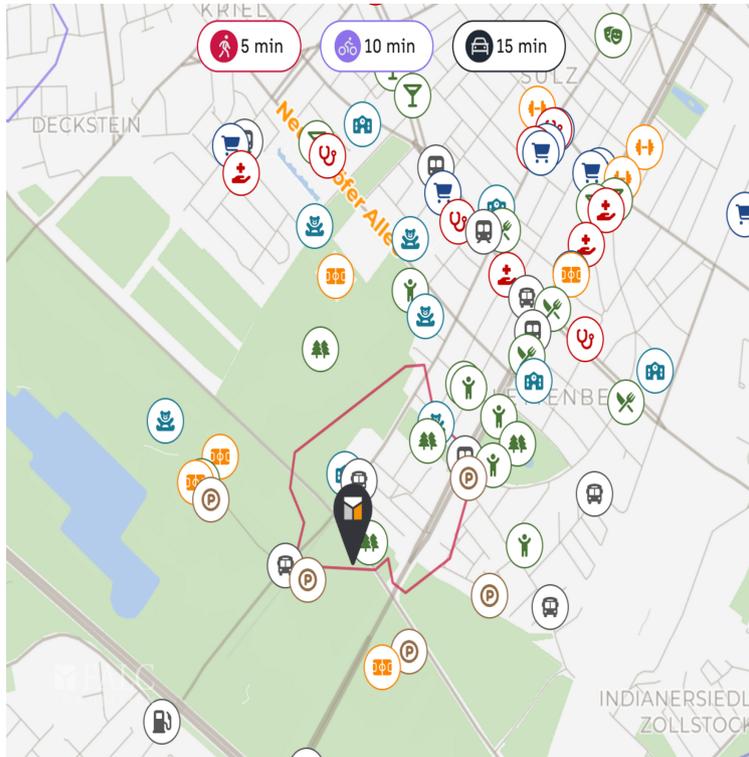
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Spitzboden

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

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](#)