



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VS-55160

**Zukunft gestalten – im Bestand oder mit einem Neubau am Lippeweg**

### Eckdaten

**Kaufpreis** 499.000,00 €

**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>90,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>611,0 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>2,0</b>                    |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>2,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1937</b>                   |
| <b>Bad</b>                 | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Küche</b>               | <b>Einbauküche</b>            |
| <b>Bodenart</b>            | <b>Dielen, Fliesen</b>        |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>                |
| <b>Befuerung</b>           | <b>Gas</b>                    |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Garage</b>                 |
| <b>Gartennutzung</b>       |                               |
| <b>Wintergarten</b>        |                               |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>                 |
| <b>Abstellraum</b>         |                               |
| <b>Gäste-WC</b>            |                               |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>31.05.2034</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>424,7</b>          |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>H</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>01.06.2024</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**

***Diese Adresse wird Sie überraschen! Der Lippeweg 20 liegt eingebettet in einem ruhigen Wohngebiet von Köln-Höhenhaus – einem Stadtteil, der für seine grüne Umgebung, die angenehme Nachbarschaft und seine hervorragende Anbindung an die Kölner Innenstadt bekannt ist.***

***Und obwohl man auf der Karte das ein oder andere öffentliche Gebäude entdeckt – ein Jugendhaus, eine Kirche und auch die nahegelegene Bahnlinie – bleibt es hier angenehm ruhig. Die Nachbarn bestätigen: Weder die Bahnstrecke noch gelegentliche Überflüge vom Flughafen sorgen für eine relevante Lärmbelastung. Im Gegenteil – viele Bewohner schätzen genau diese Mischung: zentrale Lage, gute Infrastruktur und gleichzeitig ein Maß an Privatsphäre und Stille, das man in Köln nicht überall findet.***

***Was macht die Lage besonders?***

***Zentral und doch idyllisch: Trotz der Nähe zu wichtigen Verkehrsadern, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen bleibt das Wohngefühl angenehm zurückgezogen – ein echtes Plus für alle, die urbane Anbindung und ruhiges Wohnen kombinieren möchten.***

***Gute Nachbarschaft: Die Straße ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, gepflegten Gärten und freundlichen Nachbarn. Ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.***

***Natur direkt vor der Tür: Die Naherholung beginnt quasi vor der Haustür – der Höhenfelder See und der Dünnwalder Wald sind in wenigen Minuten erreichbar. Joggen, Spazieren, Fahrradfahren oder einfach Durchatmen – alles ist möglich.***

***ÖPNV und Verkehrsanbindung: Die KVB-Haltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar, von hier sind Sie in rund 20 Minuten in der Kölner Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie schnell die A3 und A4 – ideal für Berufspendler.***

***Fazit: Der Lippeweg 20 ist mehr als nur eine Adresse – es ist ein Rückzugsort mitten in der Stadt. Wer zentral, aber ruhig leben möchte, findet hier ein echtes Zuhause. Ohne störende Flugzeugrouten, ohne dauerhaften Bahnlärm, dafür mit jeder Menge Wohnqualität und Charme. Willkommen in Köln-Höhenhaus!***

**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**

***Willkommen am Lippeweg 20 in Köln-Höhenhaus – ein Ort, der mehr bietet als nur ein Haus.***

***Hier kaufen Sie nicht einfach eine Immobilie, sondern die Freiheit, selbst zu entscheiden, was daraus werden soll.***

***Ob Sie neu bauen möchten wie die Nachbarn vor ein paar Jahren oder den Bestand erhalten und mit Leben füllen – beides ist möglich.***

***Das freistehende Einfamilienhaus steht auf einem wunderbar grünem Grundstück mit viel Platz, Privatsphäre und Potenzial. Die Substanz ist solide, das Raumgefühl größer als die Wohnfläche vermuten lässt.***

***Besonders der beheizte Wintergarten macht das Erdgeschoss zu einem Ort, an dem man gerne ankommt, zur Ruhe kommt, auftankt. Im Inneren finden Sie eine klassische Küche mit Durchreiche, ein Gäste-Duschbad und ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das durch den Wintergarten eine spürbare Erweiterung erfährt.***

***Oben zwei Zimmer, eins mit eigenem Bad, das andere clever unterteilt – ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice.***

***Der alte Dielenboden auf beiden Etagen erzählt Geschichten von früher und wartet darauf, mit Liebe wieder zum Leben erweckt zu werden. Und dann ist da noch dieser Garten – ruhig, grün, voller Möglichkeiten.***

***Ein separater Zugang, eine Garage, mehrere kleine Häuschen für Werkzeug oder Hobby – all das gibt es hier schon. Sie müssen sich nur entscheiden, was Sie daraus machen wollen.***

***Klar ist: Häuser wie dieses findet man selten. Die Lage in Köln-Höhenhaus ist gefragt, die Nachbarschaft gewachsen, die Anbindung hervorragend – und der Preis? Eher wie ein Grundstücksangebot.***

***Wenn Sie also auf der Suche nach einer seltenen Gelegenheit sind, die Ihnen beide Wege offenlässt – Abriss und Neubau oder liebevolle Modernisierung – dann könnte dieses Haus genau das sein, was Sie gesucht haben.***

***Melden Sie sich gerne, wenn Sie das Gefühl haben: Das hier könnte passen. Wir freuen uns, es Ihnen zeigen zu dürfen.***

**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**

*Das Haus bietet Ihnen auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine klassische Aufteilung mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.*

*Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Küche mit praktischer Durchreiche ins Wohnzimmer, ein funktionales Gäste-Duschbad sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum beheizten Wintergarten. Dieser wurde nachträglich angebaut, ist voll verglast und schafft mit rund ca. 30 m<sup>2</sup> eine helle, vielseitig nutzbare Erweiterung des Wohnraums – ideal als Wohnzimmer, Atelier oder einfach als Rückzugsort mit Blick ins Grüne.*

*Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Zimmer, von denen eines ein eigenes Bad mit Wanne besitzt – charmant unter dem Dach mit Dachflächenfenster. Das zweite Zimmer wurde in zwei Bereiche gegliedert und eignet sich perfekt für Jugendzimmer, Arbeitsbereich oder Gäste.*

*Besonders erwähnenswert: Der originale Holzdielenboden, der im Obergeschoss schlummert und darauf wartet, neu in Szene gesetzt zu werden. Ergänzt wird das Angebot durch eine seitliche Garage mit Zugang zum Garten, mehrere kleine Nebengebäude für Gartengeräte oder Hobby sowie einen großzügigen Außenbereich mit separatem Gartenzugang – eine Kombination, die in dieser Lage selten geworden ist.*

## **Sonstiges**

*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:*

*52062 Aachen*

*Theaterstraße 46*

*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](#)



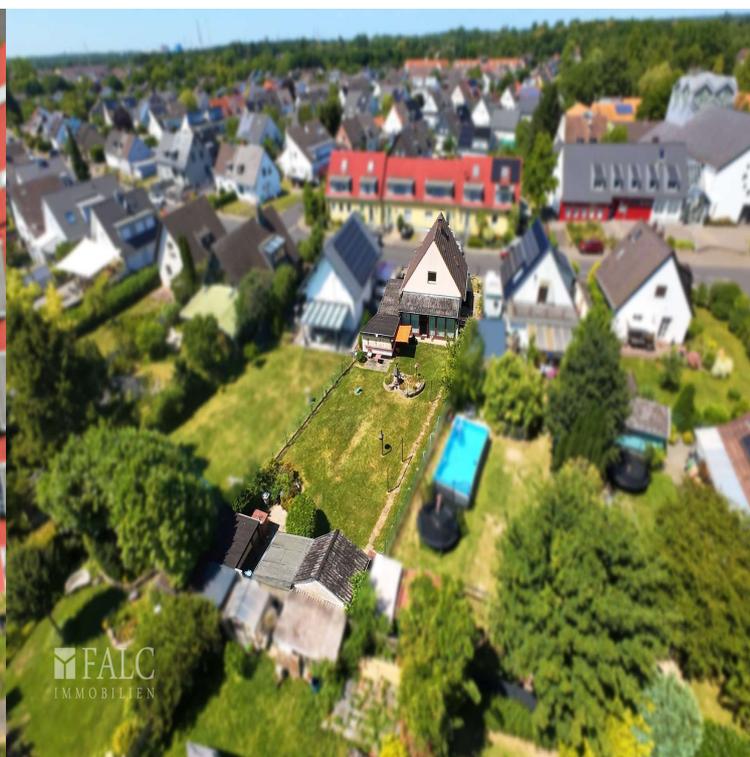
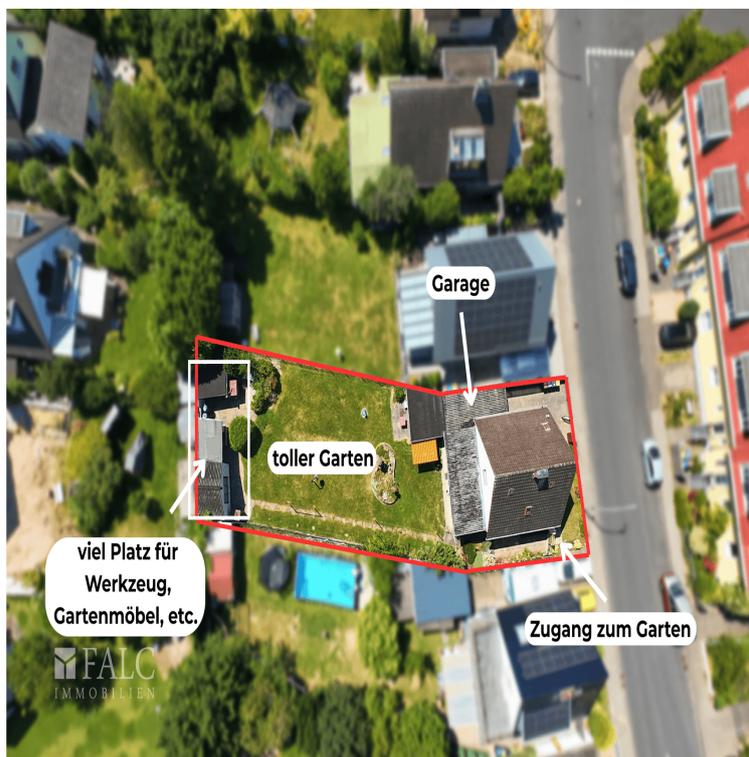
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**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)

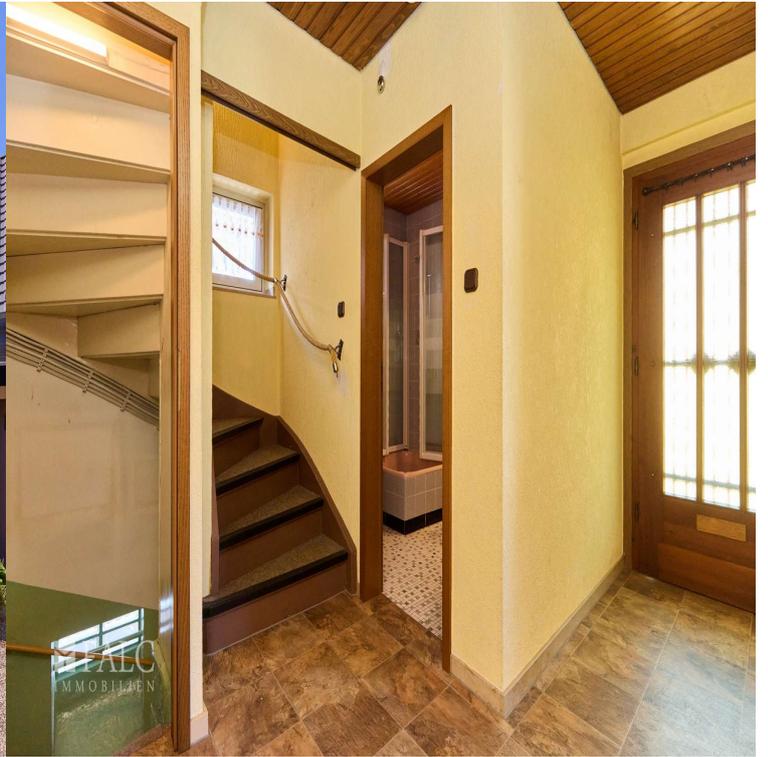
[Online ansehen](#)



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



**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)

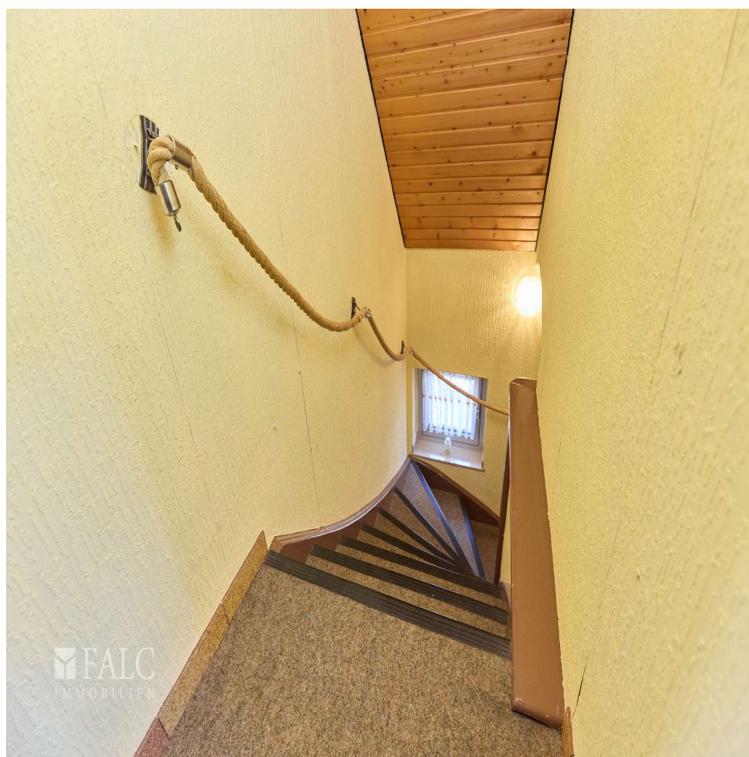
[Online ansehen](#)



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](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](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)

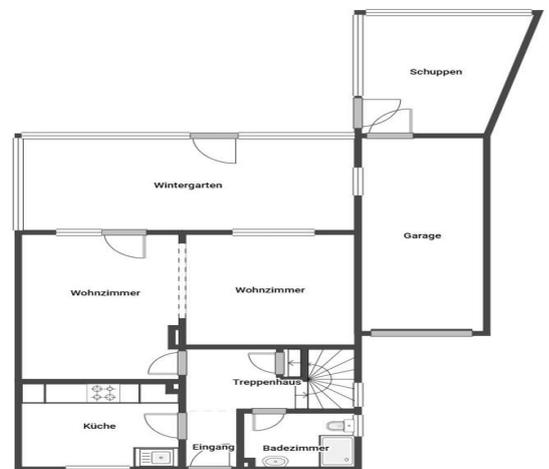
[Online ansehen](#)



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)

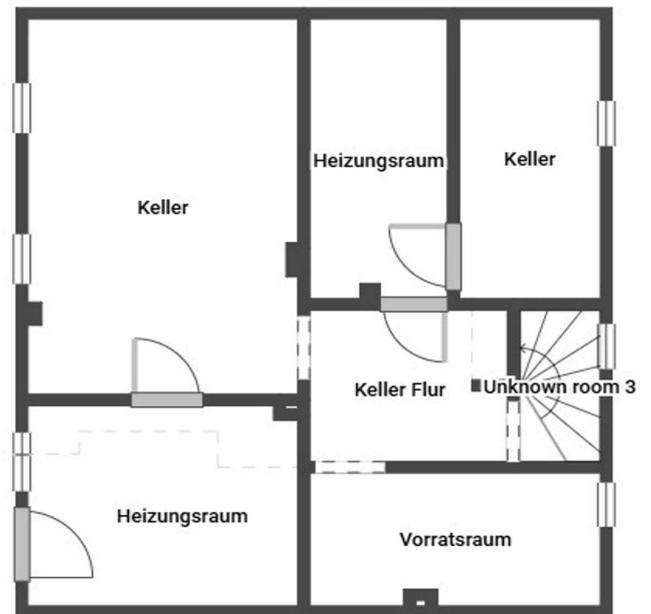
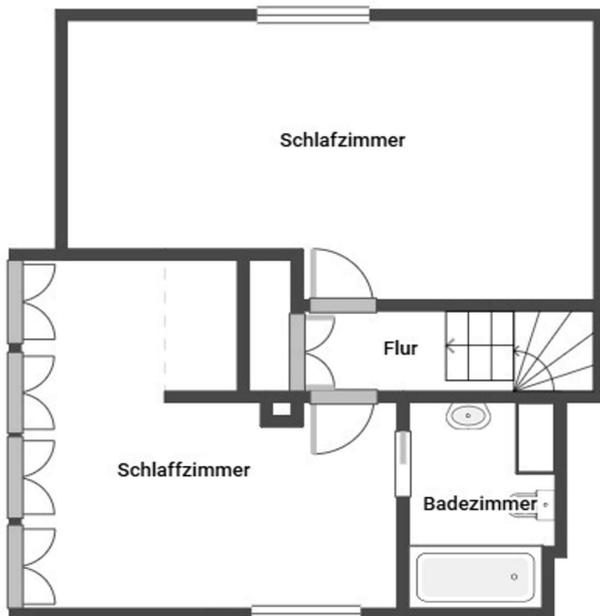
[Online ansehen](#)



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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)