



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC--62420

Leben auf zwei Ebenen in Ihrer Traumwohnung!

Eckdaten

Kaufpreis	280.000,00 €
Kaufpreis pro m²	3.196,34 €
Provision	3,57% 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	87,6 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Vollsanziert
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.08.2028
Energiekennwert	82,8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstellungsdatum	10.08.2018
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 Wohnimmobilie befindet sich in einer bevorzugten Lage von Sankt Augustin, die sich durch ihre hervorragende Erreichbarkeit und Familienfreundlichkeit auszeichnet. Diese Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen und grünen Umgebung, ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen. Die unmittelbare Nähe zu umfassenden Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten macht diese Gegend besonders attraktiv.

Die Nähe zu verschiedenen Points of Interest unterstreicht die hervorragende Lebensqualität dieser Lage. Der großflächige Park, nur etwa 200 Meter entfernt, lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in der Nähe: Ein Supermarkt ist in weniger als 600 Metern erreichbar. Bildungseinrichtungen sind gut vertreten; die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg befindet sich rund 1,3 Kilometer entfernt, was insbesondere für Studierende und wissenschaftliches Personal von Vorteil ist. Zudem bietet die Nähe zu mehreren Kindergärten, der nächste ist nur circa 400 Meter entfernt, ideale Voraussetzungen für Familien mit jungen Kindern.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich lediglich circa 250 Meter entfernt, zudem sind Bahnstationen wie Sankt Augustin-Mülldorf und Sankt Augustin Zentrum in gut 1,5 Kilometer Entfernung zu erreichen. Für Autofahrer bieten sich die Anbindungen an die Autobahnen A 560 in weniger als 400 Metern Entfernung an, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet. Der nächstgelegene internationale Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls gut erreichbar und liegt in angemessener Entfernung.

Insgesamt bietet diese Wohnlage durch ihre ausgewogene Mischung aus Erholungsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und hervorragender Verkehrsanbindung eine hohe Lebensqualität. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut und bietet alle notwendigen Einrichtungen für ein komfortables Alltagsleben. Durch die vorteilhafte Lage ist diese Immobilie eine ausgezeichnete Wahl für all diejenigen, die Wert auf eine ausgeglichene Kombination aus Stadt- und Naturnähe legen.

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

Diese charmante Maisonettewohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995 mit insgesamt 20 Parteien. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine großzügige Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, ein Badezimmer sowie eine separate Küche, die direkten Zugang zum Wohnzimmer ermöglicht.

Der helle Wohnbereich beeindruckt mit seiner einladenden Atmosphäre und bietet Zugang zu einem gemütlichen Balkon, der ausreichend Platz zum Entspannen bietet. Die Küche ist funktional geschnitten und kann durch die Nähe zum Wohnbereich ideal in den Alltag integriert werden.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne. Über eine Wendeltreppe im Wohnbereich gelangt man in die obere Ebene der Wohnung, die sich ideal als Büro oder Rückzugsraum nutzen lässt.

Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, der den Alltag erleichtert. Ein Außenstellplatz kann bei Bedarf separat erworben werden und bietet zusätzlichen Komfort.

Diese Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, die ruhige Lage im Haus und die moderne Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität und Komfort legen. Gleichzeitig ist die Immobilie eine interessante Option für Kapitalanleger, da sie aufgrund ihrer Beschaffenheit und Lage ein attraktives Investment darstellt.

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

Ausstattung

Die angebotene Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, und derzeit wird ein zweiter Rettungsweg hergestellt (Die notwendige Sonderumlage (Stand 2024) ist bereits vollständig eingezahlt). Die Rettungsweg ist notwendig, damit das Obergeschoss der Wohnung auch als Wohnraum genutzt werden darf. Diese Maßnahme wird zeitnah abgeschlossen, sodass das gesamte Obergeschoss in vollem Umfang bewohnbar ist.

Die Bodenbeläge in der Wohnung wurden mit hochwertigen Materialien versehen: Die Küche, der Flur und das Bad sind mit modernen Fliesen ausgestattet, wobei die Wände im Badezimmer bis zur Decke gefliest wurden, was für eine pflegeleichte Gestaltung sorgt. Der Bodenbelag im Büro, Wohnzimmer und Schlafzimmer besteht aus strapazierfähigem Laminat, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Die Fenster der Wohnung sind doppelt verglast und bestehen aus robusten Kunststoffrahmen, was für eine gute Wärme- und Schalldämmung sorgt. So bleibt die Wohnung auch in den kälteren Monaten angenehm temperiert. Das Badezimmer ist mit einer funktionalen Duschwanne ausgestattet, die sowohl komfortabel als auch praktisch ist, ideal für den täglichen Gebrauch.

Die Heizung der Wohnung wird durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2015 betrieben, die eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sicherstellt. Die Gasheizung ist gut gewartet und sorgt für eine gleichmäßige Erwärmung der Räume, sodass die Wohnung auch an kalten Tagen stets behaglich bleibt.

Insgesamt bietet diese Maisonettewohnung eine komfortable und gut gepflegte Wohnumgebung, die sowohl moderne Ausstattung als auch praktische Details miteinander verbindet. Sie eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine Wohnung suchen, die ihnen sowohl funktionale als auch gemütliche Rückzugsorte bietet.

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

Sonstiges

Sofern Sie auf eine ruhige Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie 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 wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

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

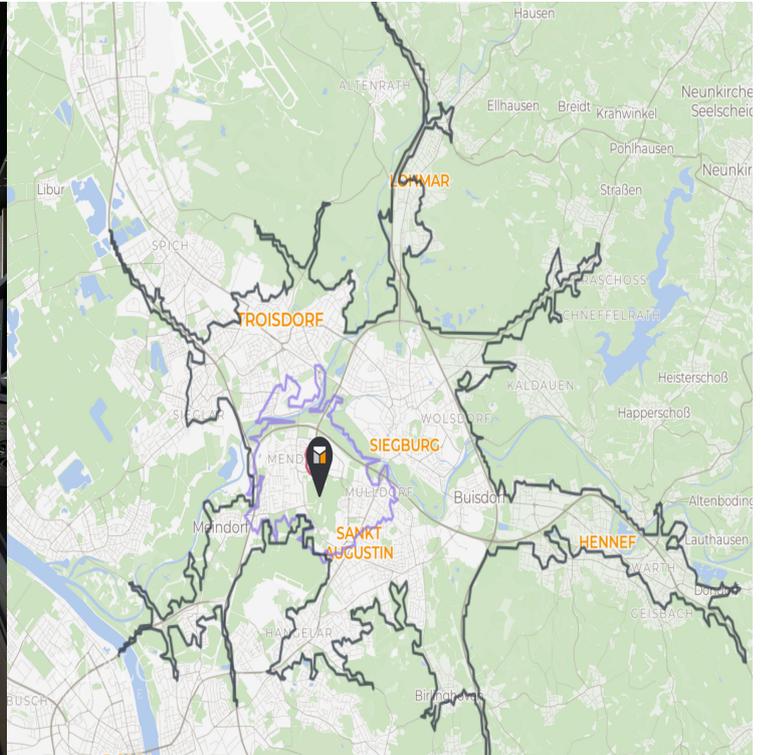
[Online ansehen](#)



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

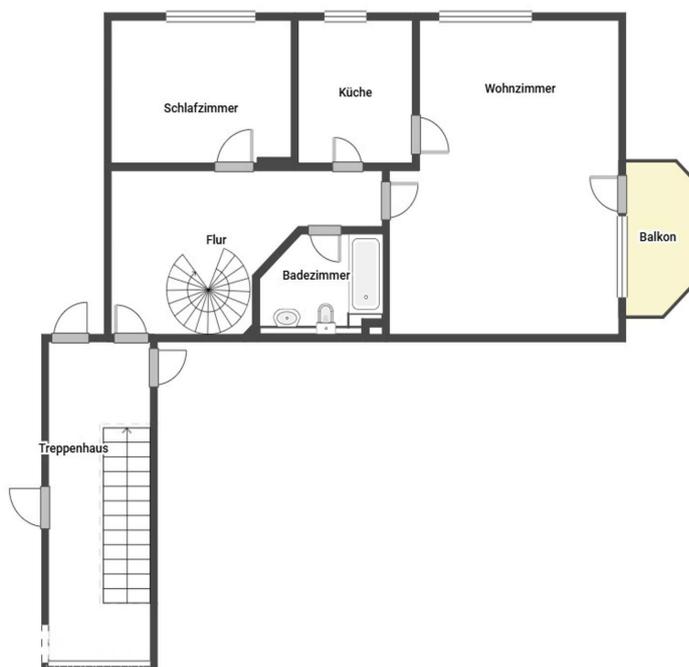
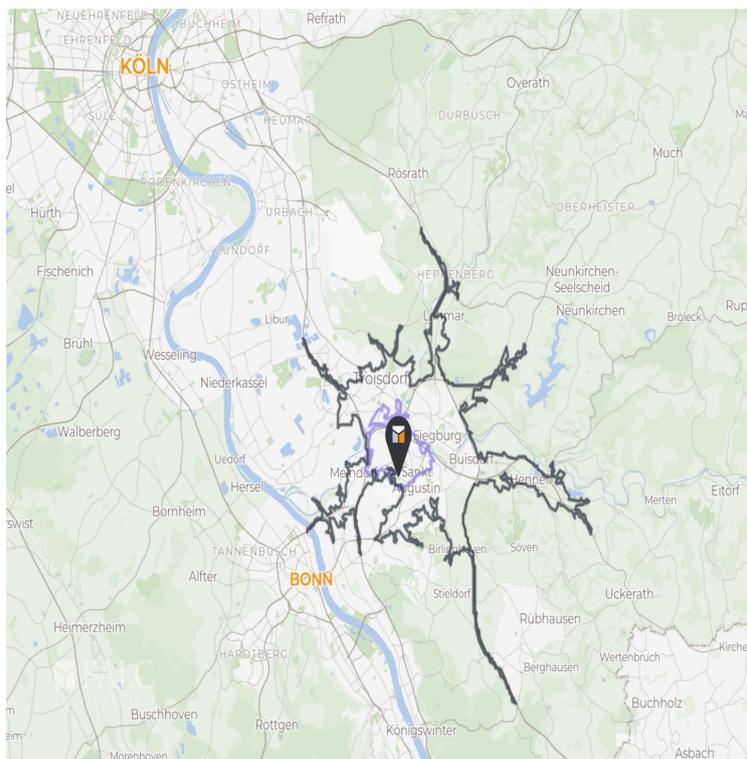
[Online ansehen](#)



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

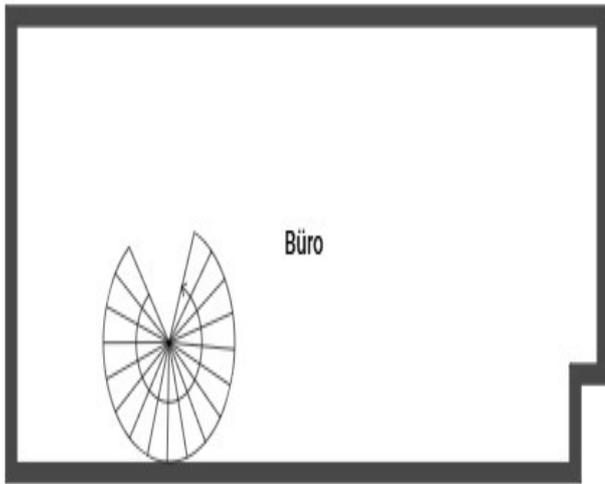
[Online ansehen](#)



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](#)