# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Objektnummer FALC-ABi-53283***

## *Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort!*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***478.500,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt. inkl. MwSt.*** |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

| | |
|---|---|
| ***Wohnfläche*** | ***204,0 m²*** |
| ***Grundstücksfläche*** | ***120,0 m²*** |
| ***Anzahl Zimmer*** | ***5,0*** |
| ***Anzahl Balkone*** | ***1,0*** |
| ***Baujahr*** | ***2016*** |
| ***Bad*** | ***Dusche, Wanne, Fenster*** |
| ***Sauna*** | |
| ***Abstellraum*** | |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Geltende EnEV*** | ***Liegt bei Besichtigung vor*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Diese Immobilie befindet sich in einer hervorragend erschlossenen Lage, die für jede Zielgruppe optimal geeignet ist.***

***Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, wobei die nächstgelegene Bushaltestelle nur wenige Meter entfernt liegt. Dies bietet eine praktische und schnelle Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Zusätzlich sind die Autobahnen A46 und A52 problemlos erreichbar, wodurch auch eine bequeme Anfahrt mit dem eigenen PKW garantiert ist.***

***Die Lage profitiert an Bildungseinrichtungen, die ebenso in wenigen Metern entfernt liegen. Dies gewährleistet kurze Wege für Schülerinnen und Schüler und ist ein großer Pluspunkt für Familien.***

***Außerdem bietet die Umgebung eine hervorragende medizinische Versorgung. In einer fußläufigen Entfernung finden sich verschiedene Praxen, sodass ärztliche Betreuung in jeder Situation unmittelbar verfügbar ist.***

***Die Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nahversorgung sind in dieser Region vorteilhaft ausgeprägt. Trotz ihrer Ruhe und Beschaulichkeit ermöglicht die Lage eine schnelle Erreichbarkeit notwendiger Einrichtungen und bietet gleichzeitig den Komfort und die Sicherheit einer familiären Nachbarschaft.***

***Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf stellt ein weiteres Highlight dar und gewährleistet sowohl beruflich als auch privat eine hervorragende internationale Anbindung.***

***Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch eine besonders hohe Lebensqualität aus. Sie bietet ein attraktives Umfeld für Familien, Berufstätige und alle, die ein Leben mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung schätzen.***

## *Objektbeschreibung*

***Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort – großzügiges Reiheneckhaus mit besonderem Flair!***

***Dieses moderne Reiheneckhaus überzeugt mit einer gelungenen Verbindung aus historischem Ambiente und zeitgemäßer Architektur. Im Jahr 2016 wurde das Haus stilvoll in die Mauern einer ehemaligen Scheune integriert – ein spannender Kontrast aus Alt und Neu. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 204 m² und insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus reichlich Platz für Familien, Paare oder Menschen mit erhöhtem Raumbedarf.***

***Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der nahtlos in den offenen***

***Wohn-, Koch- und Essbereich übergeht. Die moderne, offen gestaltete Küche ist ein echtes Highlight und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Das angrenzende Esszimmer ist dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet und schafft eine angenehme Atmosphäre. Der Wohnbereich lädt mit seiner gemütlichen Gestaltung zum Entspannen ein – perfekt für ruhige Stunden mit der Familie. Ein stilvolles Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.***

***Im Obergeschoss erwarten Sie weitere durchdacht geschnittene Räume. Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick in den idyllischen Innenhof. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer nutzen. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer freistehenden Badewanne, modernen Armaturen und einer hauseigenen Sauna – ein Ort der Erholung und Entspannung.***

***Ein weiteres Highlight stellen die ausgebauten Dachzimmer dar, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als ruhiges Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer.***

***Der Außenbereich präsentiert sich mit einer schönen Terrasse, einem liebevoll gestalteten Innenhof sowie eigenen Stellplätzen und einer Garage – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.***

***Dieses Einfamilienhaus vereint den Komfort eines eigenen Hauses mit den organisatorischen Vorteilen einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Als Teil einer gut strukturierten WEG profitieren Sie von gemeinschaftlich gepflegten Außenanlagen, einer klaren Kostenaufteilung und effizienter Verwaltung – bei gleichzeitig voller Privatsphäre in den eigenen vier Wänden.***

***Die WEG-Teilung schafft klare Eigentumsverhältnisse und ermöglicht ein harmonisches Miteinander mit minimalem organisatorischem Aufwand – besonders attraktiv für Familien und Paare, die modernen Wohnkomfort in einem gepflegten Umfeld suchen.***

## *Ausstattung*

***+ Alle Highlights auf einen Blick! +***

***- Offener Wohnbereich***
***- Modernes Badezimmer***
***- Sauna***
***- Terrasse und Balkon***
***- Garage + zusätzliche Stellplätze***
***- Gäste WC im Erdgeschoss***

***Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst überzeugen!***

## *Sonstiges*

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***
***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***
***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***
***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***
***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
Küche
Esszimmer
Wohnbereich
Gäste-WC
Abst.
Eingang
Garage

FALC
IMMOBILIEN
Kinderzimmer
Ankleide
Flur
Flur
Schlafzimmer
Badezimmer
Balkon

FALC
IMMOBILIEN
Hobbyraum
Schlafzimmer