



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ABi-58432

## *Elegantes Einfamilienhaus in Birgden!*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**365.500,00 €**

**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>112,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>472,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2005</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.10.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>119,8</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.10.2022</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 hier beschriebene Immobilienlage zeichnet sich durch eine exzellente Anbindung sowohl an die städtische Infrastruktur als auch an die Natur aus, was sie besonders attraktiv macht.**

**Besonders nah zu dieser Immobilie liegen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Grundschule "Schule der Begegnung" ist zu Fuß erreichbar und bietet somit eine stressfreie und schnelle Erreichbarkeit für Familien mit schulpflichtigen Kindern. Für die Kleinsten gibt es diverse Spielplätze in unmittelbarer Umgebung, die ideale Möglichkeiten bieten, Zeit im Freien zu verbringen.**

**Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch mehrere Bushaltestellen gewährleistet. Die nächstgelegene Haltestelle ist nur innerhalb kürzester Zeit zu Fuß erreichbar, was tägliche Pendelwege erheblich erleichtert. Darüber hinaus liegt die Immobilie in der Nähe wichtiger Autobahnen und ist somit auch optimal für die individuelle Mobilität geeignet.**

**Für den täglichen Bedarf und die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt. Der nächste Supermarkt befindet sich in einer Entfernung von weniger als 500 Metern, sodass Einkäufe in kurzer Zeit und bequem erledigt werden können. Verschiedene Arztpraxen befinden sich in ebenfalls kurzen Laufdistanzen und ermöglichen somit schnell zugängliche medizinische Versorgung.**

**Abgerundet wird diese hervorragende Lage durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der nächste internationale Flughafen ist gut erreichbar. Er gewährleistet somit einen schnellen Zugang zu nationalen und internationalen Reisezielen. Die Umgebung bietet trotz ihres dörflichen Charakters eine hohe Lebensqualität und stellt somit eine äußerst attraktive Option dar.**

**Alles in allem bietet die hier beschriebene Lage ideale Voraussetzungen für ein angenehmes, komfortables und gut erschlossenes Leben, welches die täglichen Bedürfnisse umfassend berücksichtigt.**

**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**

***Elegantes Einfamilienhaus in begehrter Lage !***

***Wir präsentieren Ihnen mit Freude ein charmantes Einfamilienhaus in Gangelt-Birgden. Diese Immobilie besticht durch ihre ideale Lage und ihre durchdachte Raumgestaltung.***

***Auf einem Grundstück von 472 Quadratmetern erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 112 Quadratmetern. Diese großzügige Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten offen stehen.***

***Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller und freundlicher Eingangsbereich, der in das weitläufige Wohnzimmer führt. Große Fensterfronten versorgen das Zimmer mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die angrenzende, modern eingerichtete Küche und der offene Essbereich bieten ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden.***

***Die weiteren Zimmer im Obergeschoss können individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden und erfüllen alle Wünsche. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer rundet das Raumangebot optimal ab.***

***Der familienfreundliche Garten lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und bietet die Möglichkeit an warmen Sommertagen den Pool zu nutzen.***

***Gangelt ist bekannt für seine familienfreundliche Infrastruktur, erstklassige Schulen und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen ein komfortables, urbanes Leben.***

***Bitte beachten Sie: Eine Erneuerung der Fassadenfarbe wird noch erledigt und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Aktuell ist die Holzfassade noch in "Schwedenrot" gestrichen. Auf den Bildern können Sie erkennen, wie die Immobilie mit einem neuen Anstrich aussehen könnte.***

***Dieses Haus erfüllt hohe Ansprüche an Wohnqualität und Komfort und bietet seinen neuen Besitzern einen Rückzugsort, der alle Wünsche erfüllt.***

**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**

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

- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Kamin im Erdgeschoss
- Gäste WC mit Dusche
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Modernes Bad mit Wanne
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Bodentiefe Fenster im gesamten Haus
- Geräumiges Gartenhaus
- Familienfreundlicher Garten
- Pool im Garten
- Terrasse mit elektrischer Markise

**Diese und weitere Highlights warten hier auf Sie, um bei einer persönlichen Besichtigung von sich zu überzeugen!**

## **Sonstiges**

**+ Wichtige Informationen +**

**Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Exposé-Bildern zum Teil um digitalisierte Bilder handelt.**

**Sie erreichen uns 24/7:  
Telefon: 02452 - 996 75 00**

**Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Falc Immobilien - Ihre Immobilienexperten für jede Region in Deutschland**

**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](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](#)

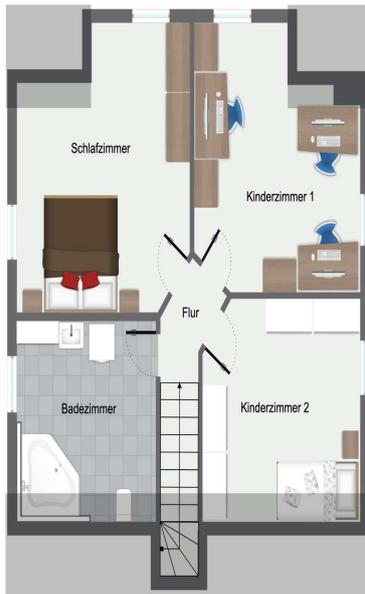


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**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](#)



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](#)