



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ABi-80263

*Viel Potenzial in zentraler Lage!*

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**198.500,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**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>138,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>101,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>314,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1926</b>
<b>Zustand</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.10.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>137 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>02.10.2025</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Diese Immobilie liegt in einer gut angebotenen und lebendigen Umgebung in Wegberg. Der öffentliche Nahverkehr ist bequem erreichbar, mit einer Bushaltestelle in der Nähe, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen bietet. Für Pendler ist die Autobahn ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.***

***In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Ein Netto Marken-Discount, ein Penny Supermarkt befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt werden kann. Weitere Supermärkte und Geschäfte ergänzen das Angebot und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.***

***Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil. Die Erich-Kästner-Grundschule, die Edith-Stein-Realschule sowie das Maximilian-Kolbe-Gymnasium sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch ein Kindergarten befindet sich in der Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.***

***Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gewährleistet, mit mehreren Arztpraxen und mehreren Apotheken in der Nähe. Für sportliche Aktivitäten bietet die Umgebung eine Sporthalle und ein Fitnessstudio, die beide schnell erreichbar sind.***

***Der nächste Flughafen ist in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende interessant macht. Diese Kombination aus guter Infrastruktur, Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten macht die Immobilie zu einem attraktiven Wohnort.***

**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

*Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1926 bietet auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine ideale Umgebung für Familien. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt rechts in das geräumige Wohnzimmer führt. Hier sorgen große Fenster für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre für entspannte Stunden mit der Familie.*

*Das angrenzende Esszimmer bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Raum für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten.*

*Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, was den täglichen Komfort erhöht. Die Fliesen in neutralen Tönen verleihen dem Raum eine zeitlose Eleganz.*

*Über den Treppenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich mehrere Zimmer befinden, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.*

*Der Außenbereich des Hauses ist ein weiteres Highlight. Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein und bietet genügend Platz für Gartenmöbel und Pflanzen. Der Innenhof bietet zusätzlichen Raum für Aktivitäten im Freien und ist ideal für Grillabende oder als Spielbereich für Kinder.*

## Ausstattung

*Alle Highlights auf einen Blick:*

- + Geräumiges Wohnzimmer
- + Große Fensterfronten
- + Bad mit Wanne und Dusche
- + Helle Räume
- + Garten
- + Innenhof
- + Zentrale Lage

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*

## **Sonstiges**

**+ Wichtige Informationen +**

***Das hier angegebene Baujahr von 1926 ist eine Vermutung der Eigentümer. Wir haben für den Verkauf Bauakteneinsicht genommen. Hier liegt die Baugenehmigung für den hinteren Anbau von 1959 vor.***

**Sie erreichen uns 24/7:**

**Telefon: 02452 - 670 66 88 (Büro Heinsberg: erreichbar 24h)**

**Besuchen Sie uns vor Ort nach Absprache in unserem Büro:**

**Geilenkirchener Straße 13-15, 52525 Heinsberg**

***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 - Kreis Heinsberg - Ihre Immobilienexperten für die Region**

**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)

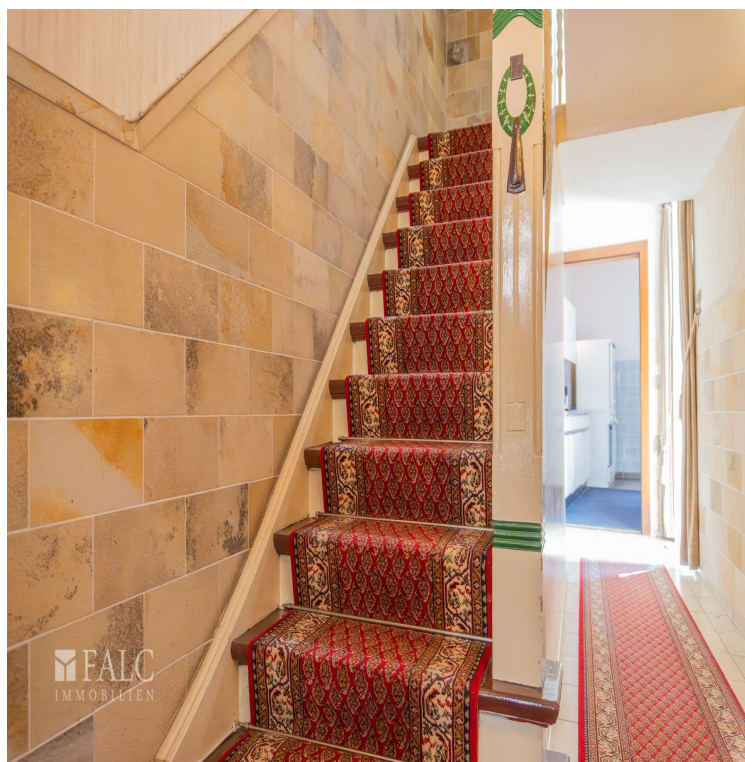
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**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

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](#)



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](#)