



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AIRe-58367

Wohnen mit Potenzial – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ausbaufähigem Spitzboden

Eckdaten

Kaufpreis

275.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	90,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne, Dusche
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.04.2035
Energiekennwert	82.3 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	16.10.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Dülmen-Buldern, welche ideal für Familien und Berufspendler geeignet ist. Die Straße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Gärten, die eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen, darunter die Haltestellen Mühlenbach und Alte Kirchstraße. Diese bieten regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum und die umliegenden Bezirke. Die nächste Autobahnauffahrt ist ebenfalls nur eine kurze Autofahrt entfernt, was ideal für pendelnde Berufstätige ist.

Einkaufsmöglichkeiten sind hier reichlich vorhanden; der nächstgelegene Supermarkt, ALDI Nord, ist nur etwa 150 Meter entfernt und deckt den täglichen Bedarf bequem ab. Zudem befinden sich mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders für Familien mit Kindern attraktiv macht.

Medizinische Versorgung ist ebenfalls gegeben; eine Zahnarztpraxis ist zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene Wassererlebnisort für Alle bietet Kindern eine aufregende Möglichkeit, sich auszutoben und die Natur zu genießen.

Für Fernreisen ist der nächstgelegene internationale Flughafen etwa eine Stunde Fahrtzeit entfernt und bietet eine Vielzahl von Inlands- und Auslandsverbindungen.

Alles in allem bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus Ruhe, guter Anbindung und einer kindgerechten Umgebung, ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

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

Objektbeschreibung

Wohnen mit Potenzial – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und ausbaufähigem Spitzboden

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das zusätzliche Ausbaupotenzial im Spitzboden. Die Wohnung bietet aktuell rund 90 m² Wohnfläche, doch durch einen möglichen Ausbau des darüberliegenden Spitzbodens kann die Wohnfläche auf bis zu etwa 130 m² erweitert werden. Dadurch eröffnen sich attraktive Möglichkeiten – beispielsweise für ein zusätzliches Schlafzimmer, ein großzügiges Homeoffice oder einen Hobby- und Rückzugsbereich.

Sie betreten die Wohnung über einen zentralen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank bietet und alle Räume praktisch miteinander verbindet. Bereits hier zeigt sich die durchdachte Aufteilung der Wohnung.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank des gut geschnittenen Grundrisses lässt sich der Raum vielseitig gestalten – beispielsweise mit einer gemütlichen Sofalandschaft und einem Essbereich in angenehmer Nähe zur Küche. Große Stellflächen ermöglichen eine flexible Möblierung und sorgen für eine harmonische Raumstruktur.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon. Hier lässt sich der Wohnraum nach draußen erweitern – ideal für einen kleinen Tisch, Pflanzen oder eine gemütliche Sitzecke zum Entspannen.

Über den Flur erreichen Sie die weiteren Zimmer der Wohnung. Das größere Zimmer eignet sich hervorragend als ruhiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden und passt sich damit verschiedenen Lebenssituationen an.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und unterstützt einen komfortablen Alltag. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum, der Platz für Vorräte, Fahrradzubehör oder saisonale Gegenstände schafft.

Eine eigene Heizung sorgt für Unabhängigkeit und individuelle Kontrolle über den Energieverbrauch. Der Balkon, praktische Nebenflächen sowie das Ausbaupotenzial machen diese Wohnung zu einer besonders interessanten Option – sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Blick auf zukünftige Wertentwicklung.

Das im Jahr 1996 errichtete Gebäude verfügt über die Energieeffizienzklasse C und überzeugt durch eine solide Bauweise sowie klare, funktionale Grundrisse.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

-sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus in Buldern

-Baujahr: 1996

-Wohnfläche ca .90 m²

-Spitzboden kann bei Bedarf ausgebaut werden, um verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen

-1 Wohnzimmer

-2 Kinder/ Büro Zimmer

-1 Bad

-1 Küche

-1 Flur

-1 Abstellraum

- Kellerraum

- Parkplatz

Sonstiges

Willkommen in einer wunderschönen Wohngegend, die ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen ist. Diese einzigartige Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Straße und bietet ein harmonisches Wohnumfeld. Die Wohnung umfasst eine Wohnfläche von ca. 90 Quadratmetern . Es besteht aus insgesamt drei Zimmern, die sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung auszeichnen.

Ein weiterer großer Vorteil dieser Immobilie ist die Nähe zu wichtigen Infrastrukturen. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist etwa eine halbe Stunde Fahrtzeit entfernt, was die Immobilie auch für Vielreisende attraktiv macht. Die Autobahnauffahrten sind ebenfalls nur ca. 15 Autominuten entfernt, wodurch sowohl das Pendeln zur Arbeit als auch Ausflüge ins Umland problemlos möglich sind.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein Umfeld, das alle wichtigen Aspekte des täglichen Lebens abdeckt. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten oder Verkehrsanbindungen – hier finden Sie alles in unmittelbarer Nähe. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause.

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

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)