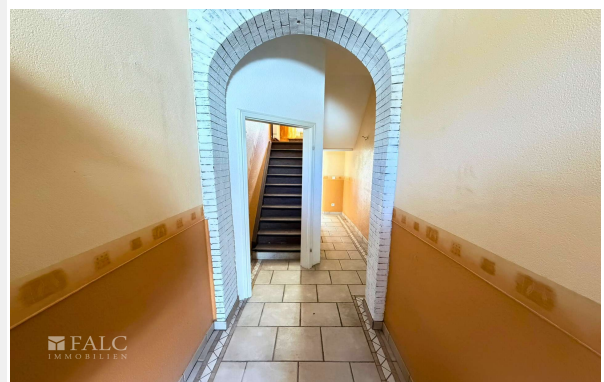




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AnGr-73845

Stadthaus für die Familie, Mehrgenerationen oder zur Vermietung

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

445.000,00 €
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	139,4 m²
Grundstücksfläche	112,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.12.2032
Energiebedarf	250.82
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	08.08.2020
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für alle, die eine gute Anbindung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten schätzen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Bushaltestellen, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten. Dies macht den täglichen Weg zur Arbeit oder zu anderen Zielen besonders bequem.

Für Sportbegeisterte ist die Jahnstadionhalle ein attraktiver Anlaufpunkt, der nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Hier können Sie Ihre Fitnessziele verfolgen oder an verschiedenen Sportveranstaltungen teilnehmen.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für gesellige Abende. Die Bar Hermkes Bur lädt dazu ein, den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen. Für kulinarische Genüsse sorgt das nahegelegene Stella Restaurant & Bar, das mit einer vielfältigen Speisekarte aufwartet.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu mehreren Spielplätzen ein großer Vorteil. Diese bieten den Kleinen viel Raum zum Spielen und Entdecken. Auch die KiTa "Pustehblume" ist schnell erreichbar, was den Alltag für Familien erleichtert.

Die Anbindung an die Autobahn ist ebenfalls günstig, sodass Sie schnell in andere Städte gelangen können. Der nächste Flughafen ist etwa 20 Kilometer entfernt, was für Reisende eine bequeme Erreichbarkeit bedeutet.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Lage mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Umgebung, die den Alltag erleichtern und bereichern.

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

Dieses charmante Stadthaus mit einer nach Südwesten ausgerichteten Terrasse bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und bei alleiniger Nutzung ausreichend Platz und Potenzial. Die Wohnfläche von rd. 139,44m² verteilt sich auf insgesamt drei Etagen zzgl. einem ausgebauten Dachgeschoss.

Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten ermöglicht Wohnraum für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus oder alternativ auch zur Vermietung, im gesamten oder einzelner Etagen, oder als Airbnb.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den funktionalen Eingangsbereich und Flur. Von hier aus erreichen Sie das geräumige Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Ambiente und einem direkten Blick in die Küche besticht. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet durch ein Dachfenster viel natürliches Licht.

Weiter geht es in den Wintergarten, der sich ideal als Ess- oder Wohnbereich eignet und einen herrlichen Blick nach draußen bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein praktisches, innenliegendes, Duschbadezimmer.

Über den Treppenaufgang gelangen Sie in das erste Obergeschoss, wo sich das Hauptschlafzimmer befindet. Es bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und ist ein ruhiger Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage kann flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden und ist derzeit als Küche ausgestattet und verfügt über die entsprechenden Leitungen.

Auf der Zwischenebene zwischen Erd- und erstem Obergeschoss befindet sich das modern gestaltete Badezimmer mit Badewanne, Fenster sowie elektrischer Fußbodenheizung und sorgt für Komfort und Bequemlichkeit.

Über die Treppe geht es in das zweite Obergeschoss. Vorweg befindet sich ein weiteres Zimmer, auf der Zwischenebene. Das zweite Obergeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer, die individuell gestaltet werden können, sei es als Kinderzimmer oder Hobbyraum.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum, der nicht in der Wohnfläche eingerechnet ist, und ist ein idealer Ort für ein gemütliches Zimmer. Große Dachfenster sorgen für viel Licht und eine angenehme Atmosphäre. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

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

Ausstattung

- **Wohnfläche: rd. 139,44m²**
- **Baujahr: 1900**
- **Zimmer: 6**
- **ausgebautes Dachgeschoss (nicht in der Wohnfläche eingerechnet)**
- **Keller vorhanden**
- **elektrische Durchlauferhitzer**
- **Fenster: Kunststofffenster, Doppelverglasung**
- **alle Fenster im Obergeschoss 2005 erneuert (Fenster im Badezimmer_1.OG und Zimmer_2.OG haben 3 Fach Verglasung;**
- **Fenster in der Küche im 1.OG vor drei Jahren erneuert)**
- **Küche im Erdgeschoss und Wintergarten sind vor rd. 3-4 Jahren inkl. der Fenster renoviert worden.**
- **Lichtschalter der Marke Gira**
- **Stromleitungen 2003 / 2004 erneuert**
- **getrennte Stromzähler für Erdgeschoss und Obergeschoss**
- **elektrische Rollläden im Erd- und Obergeschoss, zur Straße**
- **Dachdämmung 2009 erneuert**
- **Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich**
- **Heizung: Gas-Zentralheizung aus 2002**
- **Badezimmer, auf Zwischenebene, ca. 2015 modernisiert und mit elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet**
- **Wintergarten, vor ca. 8 Jahren das Dach erneuert**
- **Terrasse im Innenhof mit weiterem Abstellraum für Fahrräder, etc. und Wasserzisterne**

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

Sonstiges

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

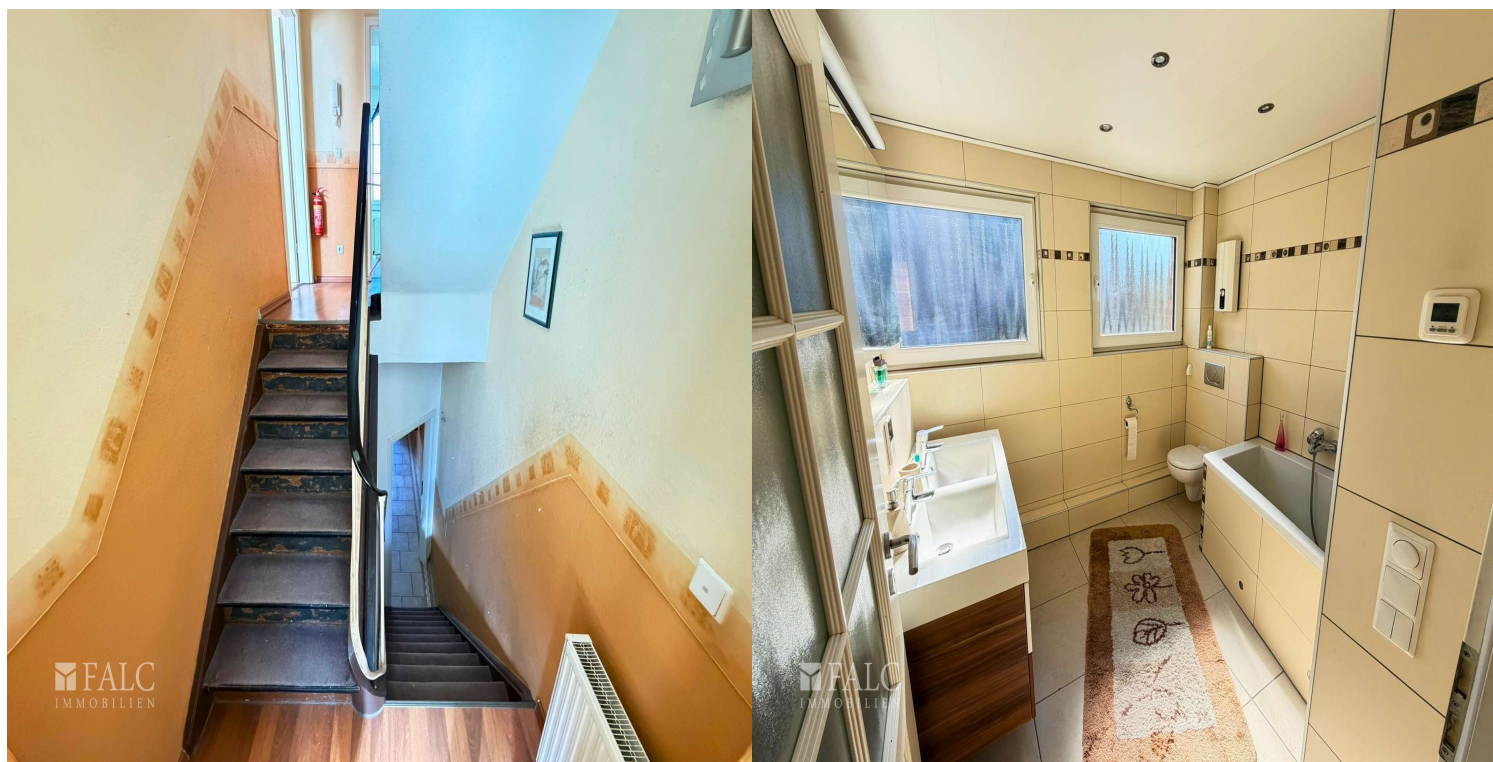
[Online ansehen](#)



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

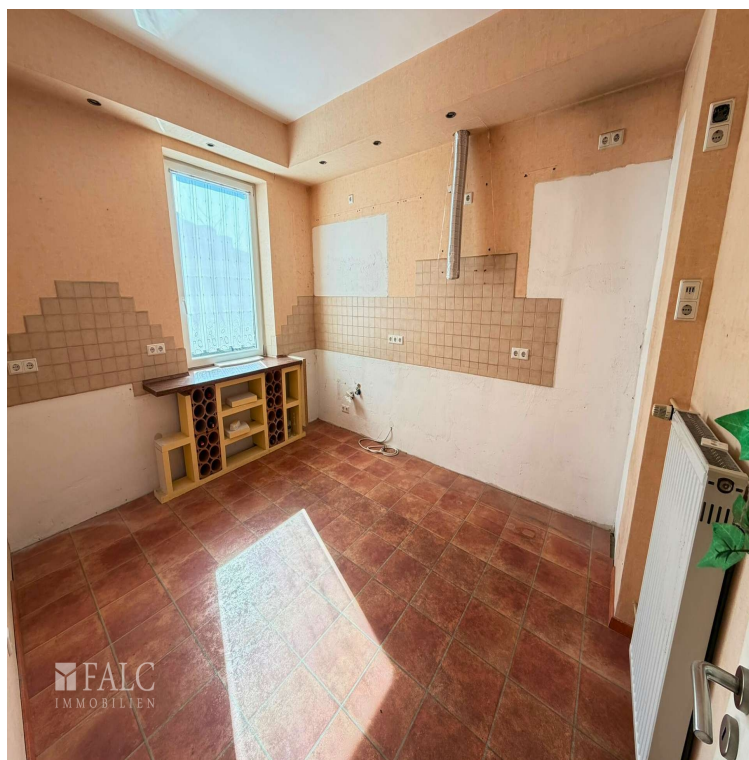
[Online ansehen](#)



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](#)