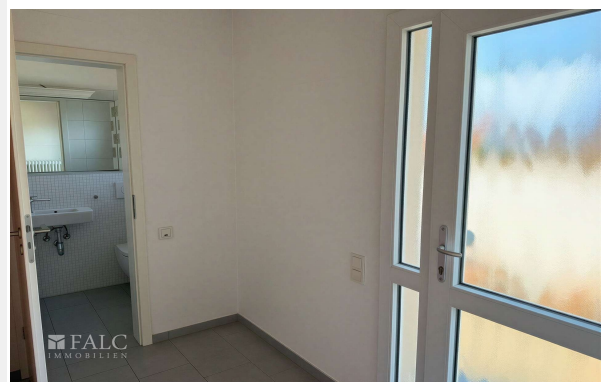




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AnGr-78694

**Bungalow mit klarer, funktionaler Grundrissidee**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**545.000,00 €**

**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>119,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>687,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.05.2032</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>276.86 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.08.2020</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 Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld im Königswinterer Ortsteil Oberpleis. Hier verbindet sich ein ruhiger, alltagstauglicher Standort mit kurzen Wegen zu allem, was Familien im Alltag brauchen.**

### Alltag und Einkaufen

**Für die schnelle Versorgung sind mehrere Supermärkte in der Nähe, darunter REWE und ALDI Süd, beide in ca. 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch eine Drogerie wie Rossmann liegt in ähnlicher Entfernung. Ein Paketshop für den bequemen Versand und Empfang von Sendungen befindet sich ebenfalls in der näheren Umgebung.**

### Kinderbetreuung und Schule

**Besonders familienfreundlich sind die kurzen Wege zu mehreren Kindergärten. Der evangelische Kindergarten ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar, der Katholische Kindergarten St. Pankratius in ca. 5 bis 10 Minuten. Für Schulkinder liegt die Gesamtschule Oberpleis in ca. 5 Minuten zu Fuß, das Schulzentrum Oberpleis ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Das erleichtert den Tagesablauf und schafft Freiräume.**

### Freizeit und Erholung

**Für Bewegung und Spiel bieten sich mehrere Spielplätze in der Umgebung an, einer davon in ca. 5 Minuten zu Fuß. Für Spaziergänge, kleine Auszeiten und grüne Nachmittage sind der Mathildenspark sowie weitere Grünflächen in wenigen Minuten erreichbar.**

### Mobilität und Anbindung

**Die nächste Bushaltestelle Oberpleis Schulzentrum liegt in ca. 5 Minuten zu Fuß, eine weitere Haltestelle ist ebenfalls schnell erreicht. Der Bahnhof Oberpleis befindet sich in ca. 10 Minuten zu Fuß und unterstützt eine flexible Alltagsmobilität.**

**Mit dem Auto ist die Anbindung an die A3 über die Anschlussstelle Siebengebirge gut erreichbar. Der Flughafen Köln Bonn liegt je nach Route in etwa 25 bis 35 Minuten Fahrzeit.**

### Nachbarschaft und Wohngefühl

**Die Umgebung ist geprägt von einer stabilen Eigentümerstruktur und einer angenehmen, familiengerechten Wohnatmosphäre. Gleichzeitig bleibt man durch die gute Erreichbarkeit der Bonner Region und des Rheinlands flexibel für Beruf, Schule und Freizeit.**

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 Haus aus dem Baujahr 1973 und 2014 umfassend modernisiert, präsentiert sich als Bungalow mit klarer, funktionaler Grundrissidee und einer Wohnfläche von rd. 119 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller, der zusätzliche Nutzflächen für Vorrat, Hobby oder Technik bereithält. Zum Außenbereich gehören ein Garten sowie eine Terrasse als naheliegender Platz für den Alltag im Freien. Die Raumaufteilung unterstreicht den praktischen Zuschnitt für das tägliche Familienleben, insgesamt entsteht ein stimmiger Gesamteindruck mit angenehmer Raumwirkung und gut nutzbaren Flächen.*

*Im Erdgeschoss empfängt Sie eine Diele, von der aus die Räume sinnvoll erschlossen werden. Direkt im Eingangsbereich liegt das Gäste WC, sodass Besuch unkompliziert versorgt ist, ohne den privaten Bereich zu berühren. Von hier aus führt der Weg weiter in den offenen Wohnbereich sowie in die übrigen Wohnräume und das Duschbadzimmer, die sich klar voneinander abgrenzen und dennoch einen flüssigen Wohnablauf ermöglichen. Ein Kinderzimmer liegt ebenfalls zur Linken des Eingangsbereiches und lässt sich je nach Bedarf auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen, während kurze Wege im Alltag für spürbaren Komfort sorgen.*

*Der Wohnbereich wirkt großzügig und erhält durch große Fensterflächen viel Tageslicht. Die Küche ist in den Wohnbereich eingebunden und über eine Theke optisch gegliedert, was den Raum offen hält und gleichzeitig Struktur schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die sich als natürlicher Erweiterungsraum für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Nachmittage anbietet und den Übergang in den Garten angenehm gestaltet.*

*Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich der private Rückzugsbereich mit dem Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das als Ankleide oder Büro genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer ist hell gefliest und mit einer bodengleichen Dusche samt Glasabtrennung ausgestattet, ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Lüftung. Ein Handtuchheizkörper sowie ein Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelfläche runden die Ausstattung ab, sodass der Raum funktional und alltagstauglich wirkt. Die Zimmergrößen erlauben eine flexible Möblierung, sodass Schlafen, Arbeiten und Spielen gut miteinander vereinbar bleiben.*

*Abgerundet wird das Angebot durch den Keller mit separaten Bereichen, darunter ein Heizungsraum sowie weitere Nutzräume, die Ordnung und Stauraum in den Alltag bringen. In Kombination mit Garten, Terrasse und einem überdachten Freisitz für Gartengeräte entsteht ein Zuhause, das Wohnen und praktische Abläufe auf einer Ebene zusammenführt und durch zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss sinnvoll ergänzt wird.*

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](#)



## **Ausstattung**

**- Baujahr 1973 mit folgenden Modernisierungen:**

**Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenabgang -> komplett 2014**

**Bäder und Gäste-WC -> komplett 2014**

**Heizung (Brenner, Kessel, Boiler) -> komplett 2014**

**Strom, (Ab)Wasser, Heizungsleitungen und Heizungen -> teilweise 2014**

**Fenster (Rahmen und Isolierverglasung) -> teilweise, bereits 2004**

**Wärmedämmung -> keine**

**Dach (Eindeckung und Wärmedämmung) -> teilweise 2014**

**Raumaufteilung -> komplett 2014**

**- Wohnfläche rd. 119 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 4 Zimmer**

**- Einbauküche mit integrierten Hochschränken und Dunstabzugshaube**

**- Bodenbeläge: Parkett in Wohn und Schlafräumen**

**- Bodenbeläge: Fliesen in Küche, Eingangsbereich und Badezimmer**

**- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung sowie einer Handtuchheizkörper**

**- Gäste WC vorhanden**

**- Fenster mit Rollläden**

**- Große Fensterflächen im Wohnbereich**

**- Terrasse und Garten mit direktem Zugang aus dem Wohnbereich**

**- Unterkellert**

**- Keller mit mehreren Nutz- und Abstellflächen**

**- Separater Heizungsraum im Keller, Öl-Heizung mit rd. 4.000 Litertank**

**- Heizungsanlage im Heizungsraum vorhanden, Warmwasser über Heizung/Boiler**

**- Garage sowie Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden**



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](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](#)