



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



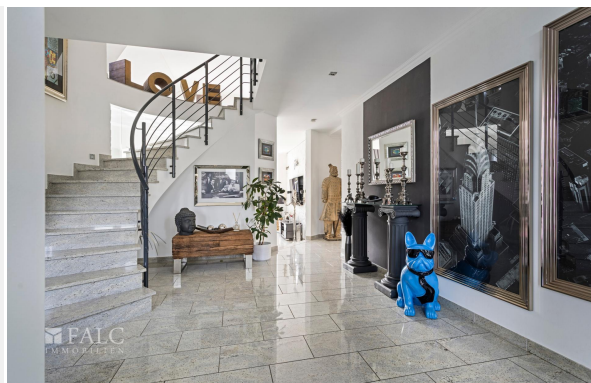
Sofort besichtigen

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

FALC  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AnRo-80253

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Galerie, privater Gartenanlage und Garage in ruhiger Lage**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**937.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**4.259,00 €**

**Provision**

**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>205,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>48,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.000,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2005</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</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 befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Voerde, geprägt von großzügigen Grundstücken, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Die direkte Lage gegenüber einer Koppel eröffnet einen freien Blick ins Grüne und unterstreicht die besondere Ruhe und Privatsphäre dieses Standortes.*

*Trotz der naturnahen Umgebung ist die Anbindung hervorragend. Die Autobahnen A3 und A59 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Duisburg, Oberhausen und das gesamte Ruhrgebiet. Der Bahnhof Voerde liegt rund 2 km entfernt und bietet eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.*

*Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und gewährleisten eine komfortable Infrastruktur im Alltag.*

*Die umliegende Natur mit weitläufigen Grünflächen, Rad- und Spazierwegen sowie der Nähe zum Rhein bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.*

*Insgesamt verbindet dieser Standort Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit – ein Wohnumfeld, das besonders Menschen anspricht, die Wert auf Lebensqualität, Privatsphäre und ein stilvolles Umfeld legen.*

**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](#)



## **Objektbeschreibung**

*Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage verbindet räumliche Weite, Licht und Privatsphäre zu einem Wohnkonzept mit klar gehobenem Anspruch. Galerie, Kamin und die aufwendig gestaltete Gartenanlage mit Koi-Teich verleihen der Immobilie einen eigenständigen Charakter.*

*Auf dem rund 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich ein stilvolles Zuhause für Käufer, die Ruhe, Wohnqualität und ein anspruchsvolles Umfeld bewusst schätzen. Mit ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ergänzender Nutzfläche überzeugt die Immobilie nicht allein durch ihre Größe, sondern vor allem durch die Qualität ihrer Raumwirkung und die klare architektonische Handschrift.*

*Bereits der Eingangsbereich vermittelt Weite und unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses. Von hier aus öffnet sich der Blick in den großzügig gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Zentrum des Hauses bildet. Die Galerie, die beeindruckenden Fensterflächen und der Kamin verleihen diesem Bereich eine besondere Präsenz und schaffen ein Ambiente, das Offenheit, Licht und Behaglichkeit auf harmonische Weise miteinander verbindet. Die hochwertige Einbauküche fügt sich stilsicher in das Gesamtbild ein und profitiert ebenso wie der Essbereich vom unmittelbaren Bezug zur gepflegten Gartenanlage.*

*Im Obergeschoss setzt sich dieses großzügige Wohngefühl konsequent fort. Das Hauptbad mit Wanne und Dusche präsentiert sich komfortabel und wertig, während das Schlafzimmer sowie ein weiterer flexibel nutzbarer Raum eine Raumaufteilung bieten, die gleichermaßen stilvoll wie alltagstauglich ist.*

*Besonders prägend ist der Außenbereich: Terrasse, Garten und die Teichlandschaft mit rund 30 Kois schaffen ein Umfeld mit spürbarer Ruhe und hoher Aufenthaltsqualität. Ein Gartenhaus mit integrierter Sauna ergänzt diesen Bereich sinnvoll und erweitert die private Rückzugsqualität des Hauses. Abgerundet wird das Gesamtbild durch komfortable Ausstattungsmerkmale wie Klimaanlage, elektrische Alu Sonnenrollläden, praktische Nutzflächen sowie eine Garage mit zusätzlichem Außenstellplatz.*

*Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Raum, Ruhe und eine besondere Wohnatmosphäre legen – ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.*



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **Freistehendes Einfamilienhaus auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **Ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ergänzender Nutzfläche**
- **Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ausgeprägtem Raumgefühl**
- **Galerie als prägendes architektonisches Merkmal**
- **Großzügige Fensterflächen mit starkem Gartenbezug**
- **Kamin im Wohnbereich**
- **Hochwertige Einbauküche**
- **Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC**
- **Klimatisierung in Teilbereichen des Hauses**
- **Elektrische Alu Sonnenrollläden im gesamten Haus**
- **Gasheizung aus 2012**
- **Terrasse, teilweise 2025 erneuert**
- **Aufwendig gestaltete Gartenanlage mit Teich und ca. 30 Kois**
- **Eine Garage sowie ein Schuppen mit zusätzlichem Stauraum**
- **Weitere Nutz- und Abstellflächen**

## **Sonstiges**

**FALC Immobilien – mehr geht nicht!**

**Falls Sie eine Finanzierung benötigen, unterstützen wir Sie gerne und stellen auf Wunsch den Kontakt zu kompetenten Finanzierungspartnern her.**

**Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie möchten Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Sprechen Sie uns an! Wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.**

**FALC Immobilien Dorsten und Schermbeck**

**Ann-Kathrin Roth**

**Mobil: 0176 21195575**

**Festnetz: 02362 / 96669 35**

**E-Mail: [ann-kathrin.roth@falcimmo.de](mailto:ann-kathrin.roth@falcimmo.de)**

**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

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



**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](#)



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](#)