# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer FALC-BeTa-73811

# Saniertes Einfamilienhaus in zentraler Lage

### Eckdaten

Kaufpreis Provision

630.000,00 € 3,57 inkl. MwSt.

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 240,0 m² Grundstücksfläche 405,0 m²

Anzahl Zimmer8,0Anzahl Schlafzimmer6,0Anzahl Badezimmer1,0Anzahl Stellplätze2,0Anzahl Balkone1,0Baujahr1960

Zustand Vollsaniert

Letzte Modernisierung 2013 Ausstattungskategorie Standard

WG-Geeignet

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche Bodenart Laminat, Fliesen

Befeuerung Gas

Stellplatzart Außenstellplatz

Gartennutzung

Sauna

Kamin

Unterkellert Keller

Abstellraum Gäste-WC

### Energieausweis

Energieausweistyp Bedarfsausweis Gültig bis 16.10.2033

Gültig bis 16.10.
Energiebedarf 206,3
Energieträger Gas
Energieeffizienzklasse G

Ausstelldatum 16.10.2023

Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

### Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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



Einfacher OpenImmo Import

### Lage

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für ein komfortables Familienleben. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für die Kleinen ist die Evangelische Kindertagesstätte "Wirbelwind" in bequemer Reichweite. Auch die schulische Bildung ist gesichert, mit der Realschule am Oberen Schloss und der Nordschule OGS in der Nähe. Diese Einrichtungen sind alle innerhalb eines kurzen Spaziergangs erreichbar und bieten eine hervorragende Bildungsbasis.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung ist der Schlosspark ein wunderbarer Ort, um Zeit im Freien zu verbringen. Hier können Kinder spielen und Eltern die Natur genießen. Sportbegeisterte finden zudem in der Nähe Möglichkeiten, aktiv zu bleiben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Dies erleichtert den täglichen Pendelverkehr und ermöglicht es, die Stadt und ihre Umgebung bequem zu erkunden. Für längere Reisen ist der nächste Flughafen etwa 100 Kilometer entfernt und über die Autobahn gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein ALDI Nord ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, während EDEKA und REWE ebenfalls gut erreichbar sind. Diese Supermärkte bieten eine breite Auswahl an Produkten für den täglichen Bedarf.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten und praktischen Annehmlichkeiten, die den Alltag einer Familie angenehm gestalten.

# WP WP WANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

### **Objektbeschreibung**

Beim Betreten dieses charmanten Hauses aus dem Jahr 1960, das sich über 240m² erstreckt, werden Sie von einem einladenden Flur empfangen. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das mit großen Fenstern viel Tageslicht bietet. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das ausreichend Platz für gesellige Abende bietet.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Raum für kulinarische Kreationen. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss, was den Komfort für Besucher erhöht.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich mehrere Schlafzimmer befinden. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz und Flexibilität für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der einen schönen Blick auf den Garten bietet und zum Entspannen einlädt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, was den täglichen Komfort erhöht.

Im Untergeschoss finden Sie einen geräumigen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Hier befindet sich auch eine Sauna mit Entspannungsbereich, die für Wellness-Momente sorgt. Eine Waschküche rundet das Angebot ab.

Der Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und ist ideal für Familien mit Kindern. Die Einfahrt bietet ausreichend Parkmöglichkeiten.

Dieses Haus vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten und bietet viel Raum für individuelle Entfaltung. Mit einem Kaufpreis von 630000 € und der Energieeffizienzklasse G ist es eine attraktive Option für Familien, die ein geräumiges Zuhause suchen.

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

### Ausstattung

Im Jahre 2013 erfolgten umfassende Sanierungsmaßnahmen.

Erneurt wurden in diesem Zuge:

- -Fenster mit 3-Fach Verglasung
- -Vaillant Gastherme
- -Kompletter Dachstuhl inkl. Dämmung
- -alle Leitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Heizungsrohre)
- Heizkörper
- -Türen
- -Treppenaufgang
- -Badezimmer
- -Gäste WC

Die Decken, Böden und Wände wurden ebenfalls erneuert. Die verwendeten Bodenbeläge sind Fliesen und Laminat.

<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import

### Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentu?mers, der Text wurde teilweise mit Unterstu?tzung ku?nstlicher Intelligenz bearbeitet und u?berpru?ft. Fu?r die Richtigkeit oder Vollsta?ndigkeit u?bernehmen wir keine Gewa?hr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch vera?ndern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Ka?ufer mit uns eine eigensta?ndige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erkla?rt, einen Teil der vom Verka?ufer zugesagten Provision zu u?bernehmen. Dieser Anteil betra?gt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fa?llig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und u?berzeugen Sie sich selbst! Terminvorschla?ge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine fu?r Besichtigungen mit gro?ßter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Versta?ndnis dafu?r, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden ko?nnen. Um fair und gerecht gegenu?ber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumga?nglich. Wir freuen uns u?ber Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollsta?ndige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Benjamin Tahric, Benjamin.tahric@falcimmo.de

Sie denken selbst u?ber die Vera?ußerung Ihrer Immobilie nach oder mo?chten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



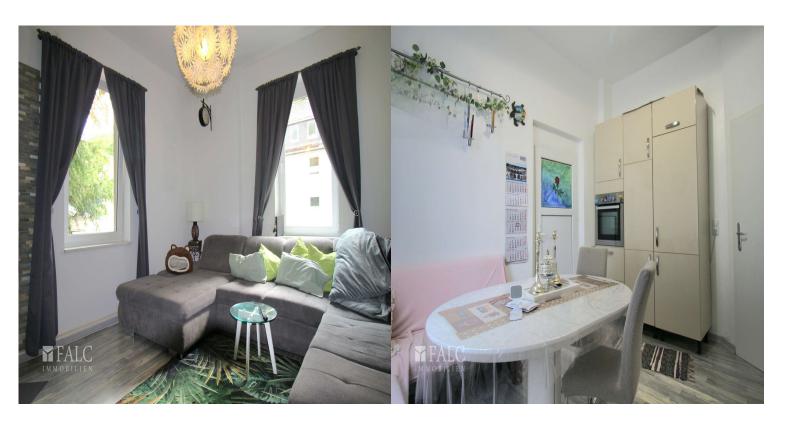
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

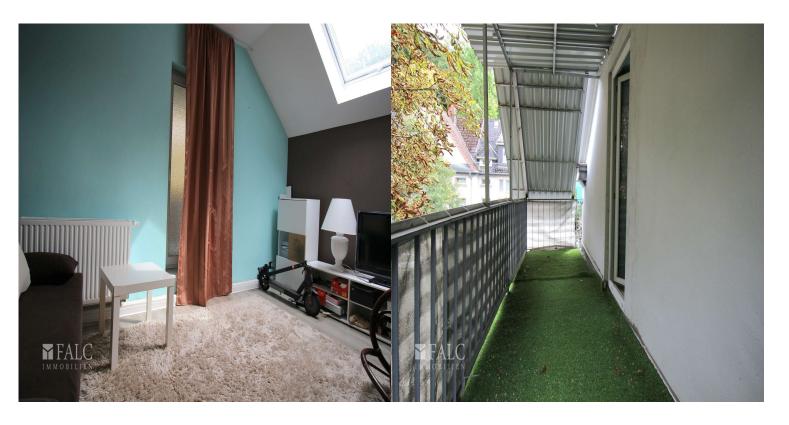
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

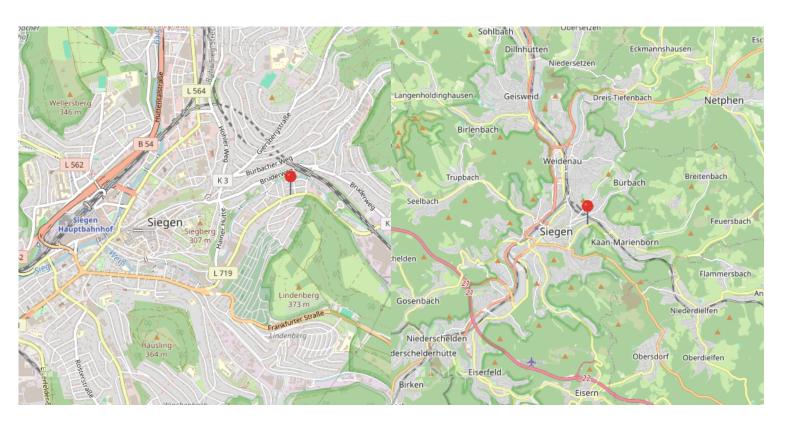


Media-Store.net

# WP WP MANAGER

### **WP Immo Manager**

### Einfacher OpenImmo Import



<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

# WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

### Einfacher OpenImmo Import

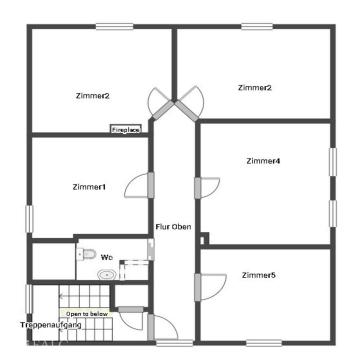


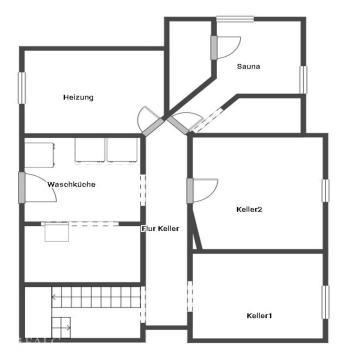


<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import







Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>