



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CK-75605

*Ruhig wohnen im beschaulichen Wolferstadt*

**Eckdaten**

**Kaltmiete** 1.042,00 €  
**Nebenkosten** 150,00 €

**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>86,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2025</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerng</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.11.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>23.4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>02.11.2024</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**

***Wolferstadt, eine charmante Gemeinde mit etwa 1100 Einwohnern, bietet eine ideale Umgebung für ein ausgeglichenes Leben. Die ruhige Lage am Ortsrand ermöglicht es, den Alltag effizient zu gestalten und gleichzeitig die Freizeit zu genießen.***

***Für sportlich Aktive ist der TSV Wolferstadt in angenehmer Nähe. Hier können Sie Ihre Fitnessziele in einer lebendigen Gemeinschaft verfolgen. Für weitere diverse Aktivitäten bieten sich der Schützenverein, Feuerwehr, Musikverein an. Wer gerne in Gesellschaft isst, findet im Unteren Wirt ein gemütliches Restaurant, das zu Fuß erreichbar ist und mit regionalen Spezialitäten lockt. Der Bergschreierhof bietet für Jung und Alt etwas. Für die Kleinsten einen riesigen Sandkasten oder eine Erlebnisführung, oder in der Gaststätte schmackhafte Speisen, für die Selbstversorger eine große Auswahl an Lebensmitteln.***

***Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Die Volksschule Wolferstadt bietet eine solide Grundbildung und ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt ebenso der Kindergarten. Für den täglichen Bedarf steht ein Dorfladen zur Verfügung, der ebenfalls in der Nähe liegt und eine breite Auswahl an Produkten bietet. Für Leseratten gibt es eine Bücherei.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass Sie auch ohne Auto mobil bleiben. Die Bahnanbindung mit dem Bahnhof Otting-Weilheim ist ca 5 km entfernt. Von dort gibt es regelmäßige Verbindungen Richtung Nürnberg und Augsburg. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit macht Wolferstadt zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die Beruf und Freizeit harmonisch verbinden möchten.***

**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**

***Beim Betreten dieser einladenden Wohnung, mit einer Wohnfläche von 86,86 m<sup>2</sup>, werden Sie direkt in den geräumigen Flur geführt, der als zentraler Knotenpunkt dient. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen wesentlichen Bereichen der Wohnung.***

***Gleich links befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung und die großen Fenster besticht, die viel Tageslicht hereinlassen. Dieser Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und sich ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft eignet mit einem direkten ebenerdigen Zugang zum Garten um diesen gerne mitzubeneützen.***

***Zurück im Flur, finden Sie links vom Wohnzimmer aus Küche, die mit allen notwendigen Anschlüssen und ausreichend ausgestattet ist. Die Küche ist vom zukünftigen Mieter einzubauen und kann nach seinen Wünschen gestaltet werden, die das Kochen und Genießen von Mahlzeiten zu einem Vergnügen macht. Eine großzügige Speis rundet die Küche vollends ab.***

***Gegenüber dem Wohnzimmer erreichen Sie das Schlafzimmer durch eine großzügige, separate Ankleide. Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das als Arbeitszimmer oder Gästezimmer oder kleines Kinderzimmer genutzt werden kann. Dieses Zimmer bietet Flexibilität für verschiedene Lebensstile und Bedürfnisse.***

***Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche, die den täglichen Komfort erhöht.***

***Das zusätzlich große Kellerabteil bietet zudem reichlich Platz für viele Dinge des Lebens.***

***Mit einer Kaltmiete von 1042 € bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität, perfekt für Paare, die ein stilvolles und gut angebundenes Zuhause suchen.***

**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

### **Ausstattung**

- Wohnfläche: 86.86m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3.5
- Balkon mit direktem Gartenzugang
- Kellerraum inklusive
- Mietpreis: 1042 € kalt

### **Heizung:**

- Fußbodenheizung (Wärmepumpe) zudem ist Kaminanschluss ist für einen Kaminofen vorhanden
- KfW 55 Standard

### **Bodenbeläge:**

- Hochwertiger Vinylboden in Wohn- und Schlafbereichen
- Fliesenboden in Küche und Badezimmer

### **Fenster:**

- Dreifach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung
- Rollläden

### **Technische Details:**

- Moderne Elektroinstallation
- TV über Satellit
- Videogegensprechanlage

### **Sonstiges:**

- Gemeinschaftswaschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

**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*

## **Sonstiges**

***Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

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

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Einfach 0800 646 0 646 wählen. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**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](https://www.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



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

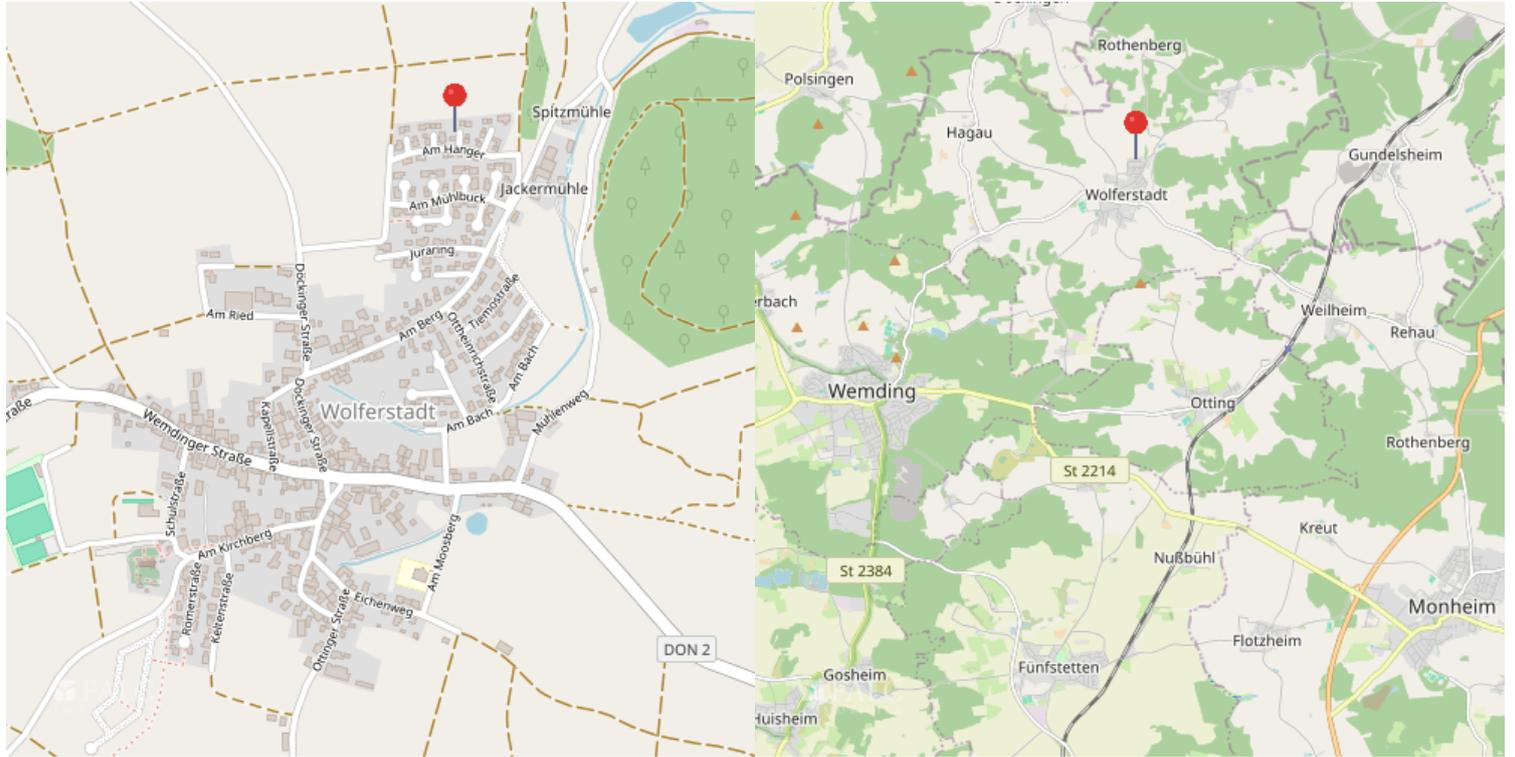
[Online ansehen](#)



# 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



Erdgeschoss

**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](#)