## WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer FALC-DB-73176

### Über den Dächern von Feldkirchen!

### Eckdaten

Kaufpreis Provision 599.000,00 € 3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

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

## WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 242,0 m²
Grundstücksfläche 1.207,0 m²
Gesamtfläche 322,0 m²
Anzahl Zimmor

Anzahl Zimmer 7,0
Anzahl Schlafzimmer 5,0
Anzahl Badezimmer 3,0
Anzahl Stellplätze 3,0
Anzahl Balkone 1,0
Anzahl Terrassen 1,0
Baujahr 1973

Zustand Modernisiert
Ausstattungskategorie Standard

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche
Bodenart Fliesen, Parkett

Befeuerung Gas

Stellplatzart Garage, Carport

Gartennutzung Wintergarten

Unterkellert Keller

Abstellraum Gäste-WC

Kamin

### Energieausweis

Energieausweistyp Bedarfsausweis Gültig bis 18.04.2032

Gültig bis 18.04.
Energiebedarf 199,7
Energieträger Gas
Energieeffizienzklasse F

Ausstelldatum 19.04.2022 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 Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung im charmanten Stadtteil Feldkirchen von Neuwied.

Die Straße, in der die Immobilie liegt, zeichnet sich durch ihre gepflegten Einfamilienhäuser und eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre aus. Die geschützte Lage am Ende einer Sackgasse am Ortsrand mit Weit- und Rheinblick bietet eine willkommene Ruhe mit fließendem Übergang zu Wald und Wiesen, während gleichzeitig alle Annehmlichkeiten in bequemer Reichweite liegen.

Essentielle Dienste befinden sich in der Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert. Der Zugang zum öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls vorteilhaft, da die nächste Haltestelle nur wenige Gehminuten entfernt ist und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Neuwied bietet.

Die Anbindung an überregionale Verkehrswege ist ausgezeichnet. Die Autobahn A48 ist in etwa 15 Fahrminuten über die gut ausgebaute B42 erreichbar und öffnet Ihnen den Weg zu den wichtigen Verkehrsachsen des Landes. Für internationale Reisende sind die nächstgelegenen Flughäfen in Köln/Bonn und Frankfurt jeweils etwa eine Stunde Fahrtzeit entfernt.

Diese Immobilie spricht besonders jene an, die eine Kombination aus ruhigem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung suchen. Die Umgebung bietet sowohl für Paare als auch für Familien zahlreiche Möglichkeiten, wobei die Ortsrandlage mit Fernblick besonders hervorzuheben sind. Das ausgeglichene Umfeld und die solide Infrastruktur machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl für Ihre Wohnbedürfnisse.



**Einfacher OpenImmo Import** 

### **Objektbeschreibung**

Diese attraktive Immobilie bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 242 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.207 m² ausreichend Platz für individuelle Wohnträume. Highlight ist sicherlich die Ortsrandlage mit Fernblick über die Dächer des Stadtteils.

Die Aufteilung auf sieben Zimmer ermöglicht eine flexible Nutzung, perfekt geeignet für Familien oder Paare, die nach geräumigem Wohnkomfort in ruhiger Lage suchen.

Über die hochwertige Steintreppe gelangen Sie zum Eingang des im Bungalowstil erbauten Hauses. Hier haben Sie alle Räumlichkeiten, die alltäglich benötigt werden, auf einer Ebene. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer kann über einen Kachelofen zusätzlich beheizt werden. Vom Essbereich gelangen Sie in den Wintergarten, der sich wiederum zum parkähnlichen Garten öffnet. Hier befindet sich eine offene Feuerstätte. Die Küche wird durch einen angrenzenden Vorratsraum ergänzt. Im Schlaftrakt befinden sich das Elternschlafzimmer mit Ensuite-Badezimmer, das mit Dusche und Wanne ausgestattet ist, zwei weitere Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer mit Dusche. Ergänzt wird diese Etage durch ein Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer, das ebenfalls als Schlafzimmer oder auch Büro genutzt werden kann.

Im Untergeschoss befindet sich die Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren. Durch eine Tür gelangen Sie trockenen Fußes ins Haus. Herzstück dieser Ebene ist sicherlich der große Hobbyund Gemeinschaftsraum mit Zugang zu Terrasse und Garten sowie einem angrenzendem
Gäste-WC. Hier befand sich früher ein Schwimmbad, das auch revitalisiert werden könnte. Ein
weiteres Zimmer sowie ein drittes Badezimmer mit Dusche erweitern den Wohnraum. Nebenräume
auf dieser Etage sind der Heizungsraum, eine Werkstatt, der Wasch- und Trockenraum sowie
weitere Keller- und Abstellräume.

Neben den beiden Garagen im Haus gibt es ein Carport und weitere öffentliche Stellplätze im Wendehammer vor dem Grundstück.

Durch die attraktive Kombination von Wohnqualität, Raumangebot und ruhiger Ortsrandlage mit Fernblick spricht diese Immobilie besonders Käufer an, die Wert auf eine ausgewogene Balance von Ruhe und städtischer Nähe legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, um in einem Umfeld zu wohnen, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für ein aktives und komfortables Leben bietet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

## WP WP IMMOMANAGER

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

### Ausstattung

Ausstattungsdetails:

- ca. 242 m² Wohnfläche, ca. 1.207 m² großes Grundstück
- Baujahr ca. 1973
- Sanierung des Daches inkl. Dämmung und Außenwanddämmung, teilweise Wandverkleidung in 1991
- Wintergarten in Süd-West-Ausrichtung
- Kachelofen aus ca. 1991
- Ensuite-Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC Wohnebene aus ca. 2018
- Badezimmer mit Dusche in der Wohnebene aus ca. 2014 (Kinderbad)
- Badezimmer mit Dusche im Untergeschoss
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Textil, PVC
- Fenster mit Doppelverglasung, größtenteils Kunststoff aus ca. 1991
- Gaszentralheizung inkl. Warmwasserversorgung aus ca. 1992 mit Warmwasserspeicher aus ca. 2018
- Doppel-Garage im Haus
- Carport
- Ehemaliges Schwimmbad umgebaut zum Hobbyraum mit Gäste-WC

### Sonstiges

Wenn Sie auf eine Immobilie im Bungalowstil in ruhiger Blicklage Wert legen, ist diese Immobilie das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern sind auch am Wochenende unter 0800-646 0 646 für Sie erreichbar. Bei Interesse geben Sie bitte 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 Uhr persönlich zur Seite, über 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



## **WP Immo Manager**

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



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

## **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

## **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

## **WP Immo Manager**

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



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

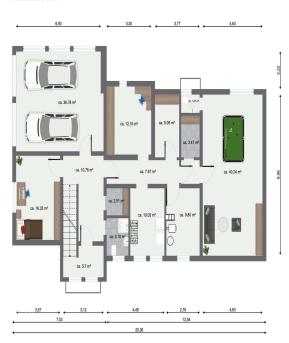






Einfacher OpenImmo Import







Einfacher OpenImmo Import

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