



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DH-69442

Wohnjuwel mit ELW in außergewöhnlicher Lage !!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.490.000,00 €
3,57% inkl. MwSt inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	356,0 m²
Grundstücksfläche	1.246,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	3,0
Anzahl Terrassen	4,0
Baujahr	1994
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Granit, Teppich, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.10.2029
Energiekennwert	164,8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	19.10.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gut erschlossene Umgebung legen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für die Kleinen ist bestens gesorgt: Der nächste Spielplatz ist nur etwa 350 Meter entfernt und bietet ausreichend Platz zum Toben und Spielen. Auch die Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, mit der Schule am Turmberg in ca. 1250 Metern Entfernung und mehreren Kindergärten in der Umgebung, wie dem Städtischen Kindergarten Lußstraße, der etwa 1100 Meter entfernt liegt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in nur ca. 175 Metern Entfernung, während die nächste Tram-Station rund 1300 Meter entfernt liegt. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt A5 in ca. 3 Kilometern erreichbar, was schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus ist ebenfalls gesorgt. Der nächste Supermarkt ist etwa 1500 Meter entfernt, und für frische Backwaren sorgt der Bäcker Armbruster in einer Entfernung von ca. 1500 Metern. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen in ca. 575 Metern Entfernung, gewährleistet.

Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist in ca. 45 Kilometern erreichbar, was sowohl für Urlaubsreisen als auch für Geschäftsreisen eine komfortable Anbindung bietet.

Diese Immobilie bietet somit eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur und familienfreundlicher Umgebung, die den Alltag erleichtert und gleichzeitig Raum für Freizeitaktivitäten bietet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem großzügigen Haus, das 1994 erbaut wurde und mit einer Wohnfläche von 356m² beeindruckt. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der über eine Treppe direkt in das geräumige Wohnzimmer führt. Hier sorgt ein Kamin für gemütliche Abende und große Fenster lassen viel Tageslicht herein.

Angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch seine Offenheit zur Küche ein geselliges Ambiente schafft. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Erlebnisse. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein praktisches Gäste-WC.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich die privaten Rückzugsorte befinden. Das Gästezimmer bietet Zugang zu einem Balkon und ist mit einem eigenen Bad ausgestattet, sowie einem eigenen Zugang von Aussen. Dieses Zimmer wird aktuell untervermietet. Das Elternschlafzimmer besticht durch eine besondere Architektur. Drei weitere Zimmer eignen sich perfekt als Kinderzimmer oder Büro. Perfekt passend dazu gibt es zwei weitere Bäder für Kinder und Eltern.

Im ebenerdigen Untergeschoss finden Sie eine Einliegerwohnung, die sich ideal zur Vermietung oder als separates Büro eignet. Diese Einheit verfügt über einen eigenen Wohn- und Essbereich sowie eine Küche. Ein weiteres Highlight ist der Zugang zum Garten, der viel Platz für Spiel und Erholung bietet.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage und einen geräumigen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Hier befindet sich auch die Sauna mit Sanitäreinrichtungen und Zugang zu einem Weinkeller.

Es besteht die Möglichkeit eine weitere Garage und ein Zimmer plus Fahrstuhl zu bauen. Die Baugenehmigung liegt vor.

Dieses Haus ist ideal für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen und eine ruhige Lage legen. Mit einem Kaufpreis von 1.490.000,- € bietet es eine einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause mit viel Platz und Potenzial zu erwerben.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Bau-Ausführung / Ausstattung der Räumlichkeiten:

Das gesamte Gebäude ist als freitragendes Gebäude ohne feste Innenwände mit 3 Beton-Stützpfeilern (von der Grundplatte des Gebäudes bis zum Dachstuhl ausgeführt worden. Die bestehenden Wände wurden frei positioniert und haben keine tragende Funktion.

- Die Außenwände im UG-Bereich sind in Beton + Isolierung (ca. 7-8 cm) ausgeführt
- Alle sonstigen Außenwände wurden in 36er Proton mit hoher Wärmedämmung ausgeführt
- Das Dach hat eine Vollverschalung + vollflächiger Bitumenpappe-Verkleidung unter den Ziegeln
- Die Dachinnenseite ist mit ca. 12 cm Mineralwolle + Plastikabdeckung wärmeisoliert
- Die Bedachung ist mit Braas Tegalit (hellgrau) gedeckt
- Der Schlafbereich + das Vordach sind mit Titanzink belegt
- Alle Räume werden über Fußbodenheizung beheizt (einschließlich Saunabereich)
- Alle Fußböden sind mit 1,5 cm Granit in Lagen belegt (ausgenommen Schlafbereiche)
- Alle Schlafbereiche sind mit Teppichböden (taubenblau) ausgelegt
- Alle Fenster (Schüco-Alu-Fenster) sind als A3-Sicherheitsglas (einbruchhemmend) ausgelegt
- Alle Außen-Türen sind Schüco Alu-Vollverkleidung
- Durchgangstüre zur Garage ist Schüco-Alu-Vollverkleidung
- Alle Decken sind mit Nut-Feder-Brettern (11 cm ohne Feder / Natur Lasur weiß) verkleidet
- Die Beleuchtung ist weitestgehend im Wohn- und Schlafbereich mit kleinen Leuchten (Sternenhimmel) ausgestattet, dimmbar mit LED-Trafo's + LED-Leuchtmittel

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall und ist nach persönlicher Absprache möglich.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und eigenen Erhebungen. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.

Mobil: 0179 - 68 12 144

Tel.: 0721 - 276 64 05

E-mail: dieter.haselmayer@falcimmo.de

FALC Immobilien

Dieter Haselmayer

Herrenstr. 31-33

76133 Karlsruhe

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung ! Rufen Sie uns einfach an oder kontaktieren uns per E-mail !

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

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

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

Media-Store.net

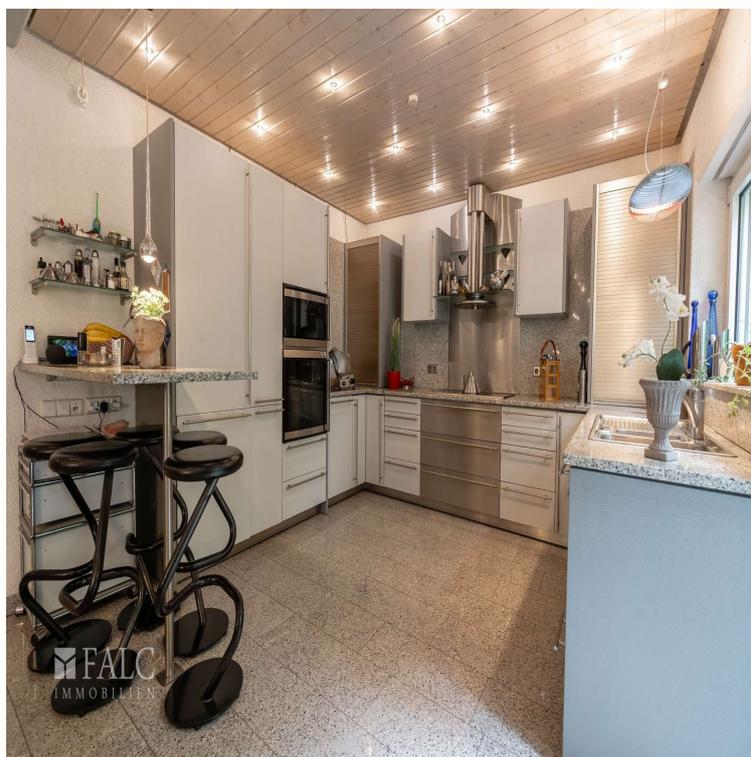
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

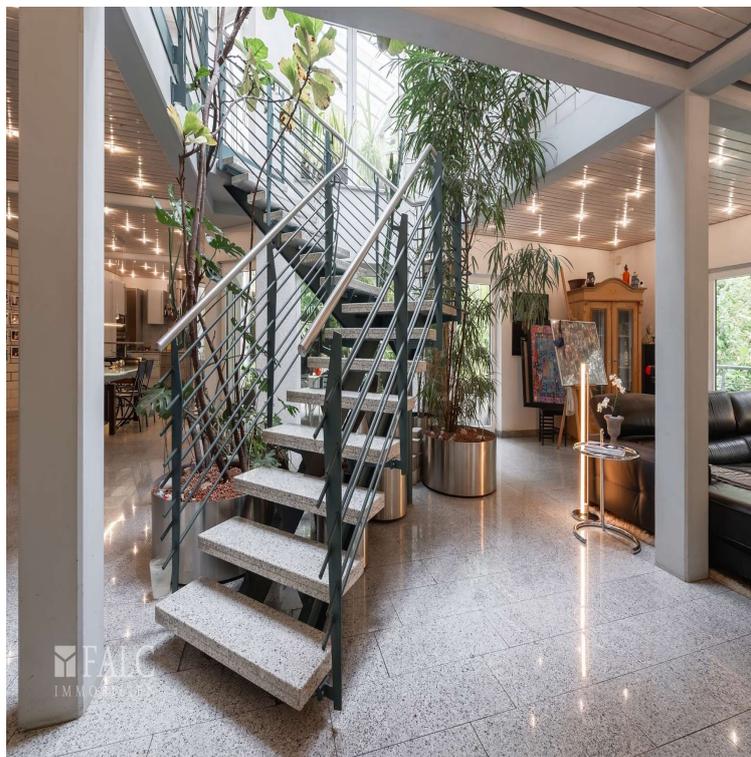
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

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

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

Media-Store.net

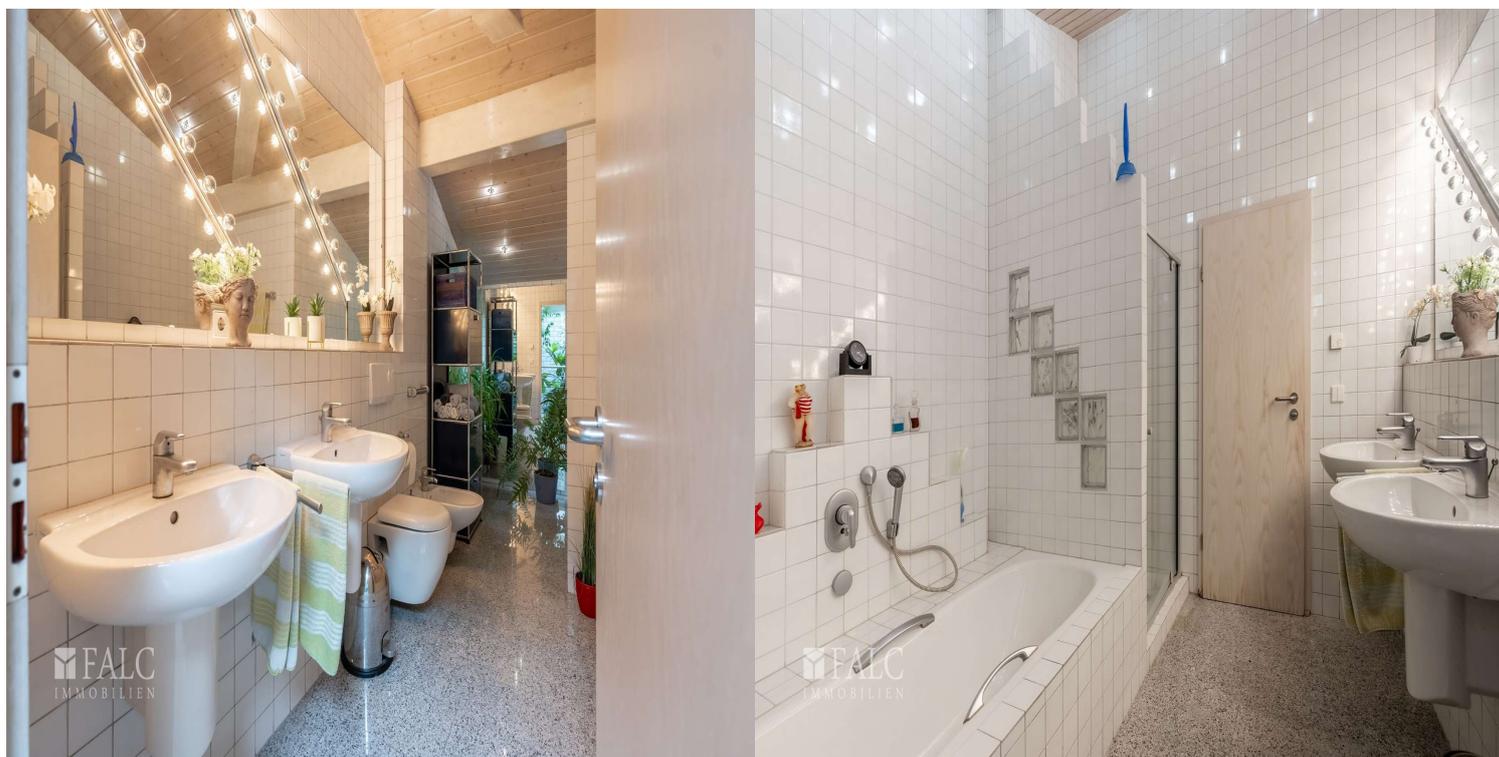
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

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

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

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

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

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

Media-Store.net

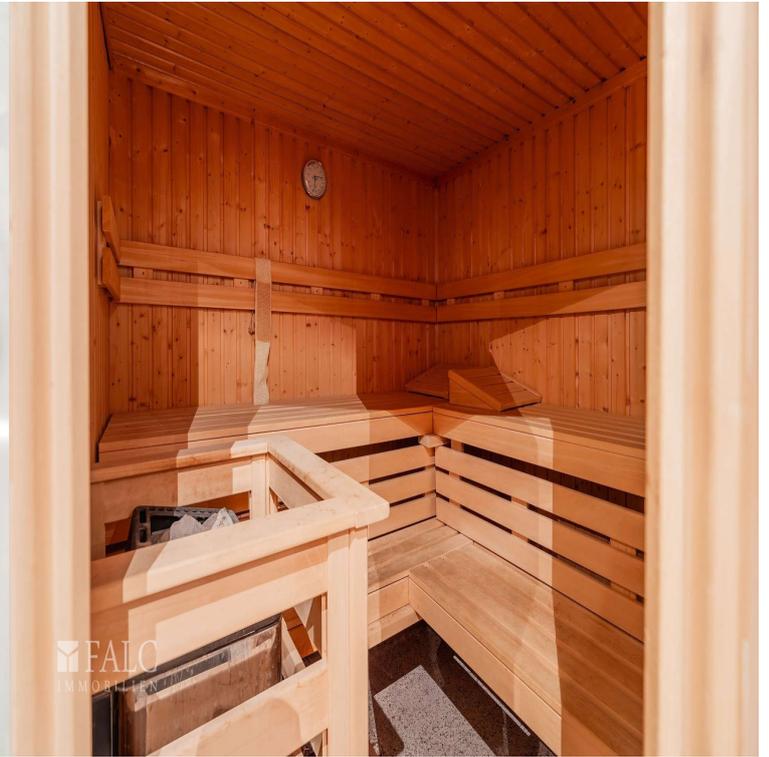
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

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

Media-Store.net

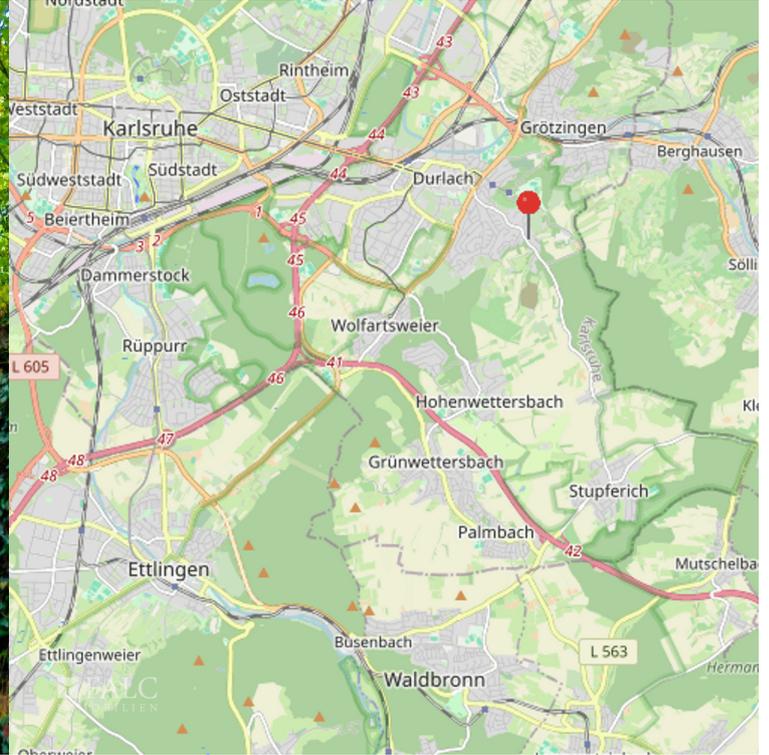
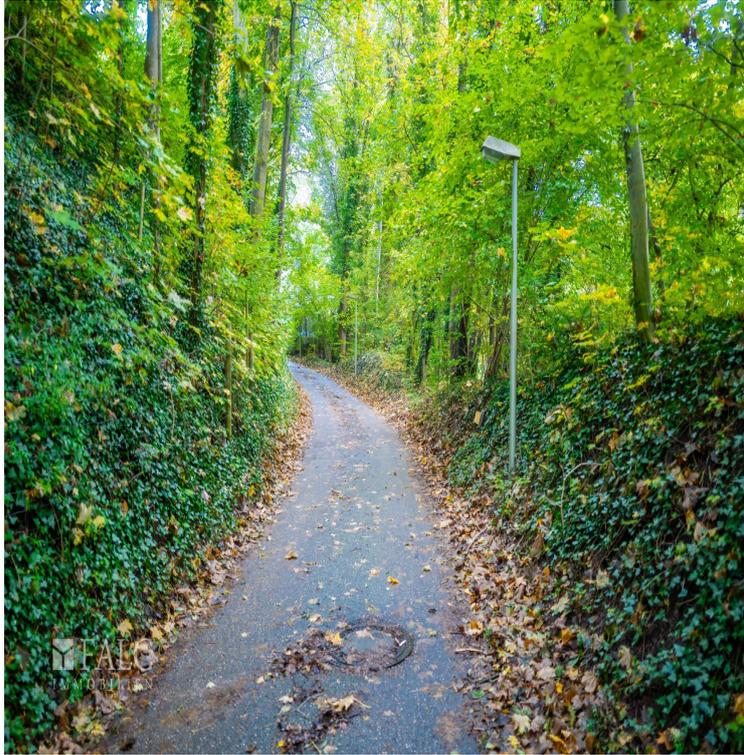
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

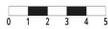
FALC
IMMOBILIEN



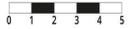
FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

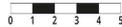
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)