



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DL-53447

*Ihr neues Zuhause mit einer Lage zum Verlieben*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**285.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. durch Abwälzung, siehe "sonstige An"**

**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>142,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.025,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Linoleum</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerng</b>	<b>Elektro</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.08.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>267,9</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.08.2024</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

*Ihr neues Zuhause befindet sich in einer verkehrsberuhigten und naturnahen Lage, die besonders für Familien und Berufspendler von großem Interesse sein dürfte. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich der Kindergarten und ein Spielplatz, was diese Adresse zu einem idealen Ort für Familien mit kleinen Kindern macht.*

*Der naheliegende Aartalsee lädt zum Entspannen, Schwimmen, Fahrradfahren und Spaziergehen ein und ist ein beehrter Anlaufpunkt für Jung und Alt.*

*Für Ihre täglichen Besorgungen und kulinarischen Genüsse bietet die Umgebung ebenfalls hervorragende Möglichkeiten. REWE, Edeka, sowie ALDI sind in wenigen Minuten zu erreichen.*

*Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Die nächste Bushaltestelle, liegt lediglich wenige 100 Meter von der Adresse entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs, was sich besonders für Berufspendler als äußerst praktisch erweist. Zudem sind Sie über nahegelegene Autobahnen gut an das überregionale Straßennetz angebunden.*

*In dieser Umgebung sind die Wohnoptionen besonders attraktiv und leerstehende Immobilien sind kaum zu finden, was für die Beliebtheit und Stabilität der Nachbarschaft spricht.*

*Diese Lage bietet somit alle Vorzüge, die Sie als Immobilieninteressent schätzen werden – gute Infrastruktur, erstklassige Kinderbetreuungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. All dies macht diese Immobilie zu einer erstklassigen Wahl für Ihr neues Zuhause.*

## Objektbeschreibung

*Im Herzen des idyllisch gelegenen Ortes Bischoffen befindet sich dieses charmante und stets gepflegte Einfamilienhaus auf einem 1.025 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit 10 Zimmern, 3 Schlafzimmern und 2 Bädern bietet es ausreichend Platz für Ihre Familie.*

*In den letzten Jahren wurde das Haus teilweise renoviert, die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2024. Die Ausstattung ist als normal zu bezeichnen und bietet viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.*

*Als ideale Heizungsunterstützung wurden vor wenigen Jahren zwei hochwertige Pelletöfen angeschafft, welche für wohlige Wärme in den kalten Jahreszeiten sorgen und die Heizkosten senken. Die neuwertigen doppelverglasten Fenster im ganzen Haus, sowie das isolierte Dach und die isolierte Fassade an der Südseite des Hauses, sorgen für eine verbesserte Energieeffizienz.*

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**

***Der Balkon wurde bereits für Sie komplett erneuert und ist nach Süden ausgerichtet. Herrliche Sonnenauf.- und Sonnenuntergänge sind garantiert. Von hier genießen Sie einen Blick über das ganze Tal.***

***Zur Immobilie gehört eine geräumige Doppelgarage mit neuen elektrischen Sektionaltoren sowie zwei Kellerräume und ein Waschraum. Der große Garten bietet viel Potential für Hobbygärtner und sucht nach einem "Grünen Daumen". Die ruhige Lage und der malerische Ausblick schaffen eine idyllische Atmosphäre. Der Aartalsee ist in unmittelbarer Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Wassersportaktivitäten ein. Sie werden es genießen.***

***-Bilder sagen mehr als tausend Worte-***

***WICHTIG INFORMATIONEN FÜR DIE ERSTKONTAKTAUFNAHME!!!!  
BITTE UNBEDINGT BEACHTEN.***

***1. Nutzen Sie bitte den Onlinekontakt des Portals für den Erstkontakt.  
Im Anschluss erhalten Sie das Exposé mit weiteren Bildern zugesandt inkl. einem Link für den 360° Rundgang. Laden Sie sich, vor einer telefonischen Kontaktaufnahme, das Exposé herunter.***

***2. Bitte sehen Sie sich die komplette 360° - Besichtigung an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360° - Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung.  
Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen bereits eine erste "Besichtigung", ganz egal wann und wie lange Sie möchten!***

***3. Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!  
Geben Sie bitte beim Erstkontakt Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER mit an!***

***Haben wir Ihr Interesse geweckt?***

***Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.***

***Ich freue mich auf Ihren Anruf!***

**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](#)



### **Ausstattung**

**Alle Fakten auf dem Punkt gebracht:**

- **schönes großes Einfamilienhaus**
- **familienfreundlich geschnitten**
- **sehr ruhige und naturnahe Lage**
- **Baujahr 1967**
- **Wohnfläche ca. 142 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück 1045 m<sup>2</sup> Hanglage**
- **gepflegte große Außenanlage**
- **Holz-Gartenhütte**
- **1 überdachter Balkon in Süd-Ausrichtung**
- **Doppelgarage**
- **Nachtspeicheröfen**
- **Durchlauferhitzer**
  
- **insgesamt 10 Zimmer**
- **2 Bäder**
- **2 Küchen**
- **2 Wohnzimmer**
- **3 Schlafzimmer**
- **1 kleines Zimmer**
- **2 Kellerräume**
- **1 Waschküche**
  
- **1990 neue Nachtspeicheröfen**
- **1995 Stromleitungen im Erdgeschoss erneuert**
- **2009 Kunststofffenster doppelverglast**
- **2009 Kunststoffrollos**
- **2013 Fassade an Südseite isoliert**
- **2013 Fassade neu gestrichen**
- **2016 zwei neue Pelletöfen**
- **2019 Dach isoliert (Zwischensparrenisolierung)**
- **2021 Balkongeländer neu**
- **2021 Balkon Holzboden neu**
- **2024 zwei neue elektronische Sektionaltore**

### **Sonstiges**

**Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige**



**WP Immo Manager**

*Einfacher OpenImmo Import*

**IMMOMANAGER**

***Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

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

***Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!***

***Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Kontaktieren Sie mich über das Immobilienportal. Im Nachgang erhalten Sie von mir das komplette Exposé zugesandt, mit mehr Informationen. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich.***

***Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme!  
Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Hinweis:***

***Die im Exposé evtl. abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes, es sei denn, es wurde besonders darauf hingewiesen.***

***Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen?***

***Als lokale Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis hin zum Notartermin begleitet.***

***Mit unserer Erfahrung und der Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie beim Immobilienverkauf unterstützen.***

***Als selbständiger FALC-Partner profitieren unsere Kunden von noch mehr Vorteilen, da wir Teil eines Immobiliennetzwerkes mit mehr als 150 Partnern an über 100 Standorten in Deutschland und Europa sind. So können wir Ihnen über 1.000 Immobilien anbieten, national wie international. In unserer Datenbank warten weit über 50.000 Interessenten auf Ihre Immobilie.***

***Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihr Objekt.  
Weil Immobilien Vertrauenssache sind !***

***Ihr Ansprechpartner:  
Dietmar Linden***

**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

**0151 - 200 20 426**  
***dietmar.linden@falcimmo.de***

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in:***  
***Langgasse 6***  
***35510 Butzbach***

***Wir freuen uns auf Sie!***

**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](#)

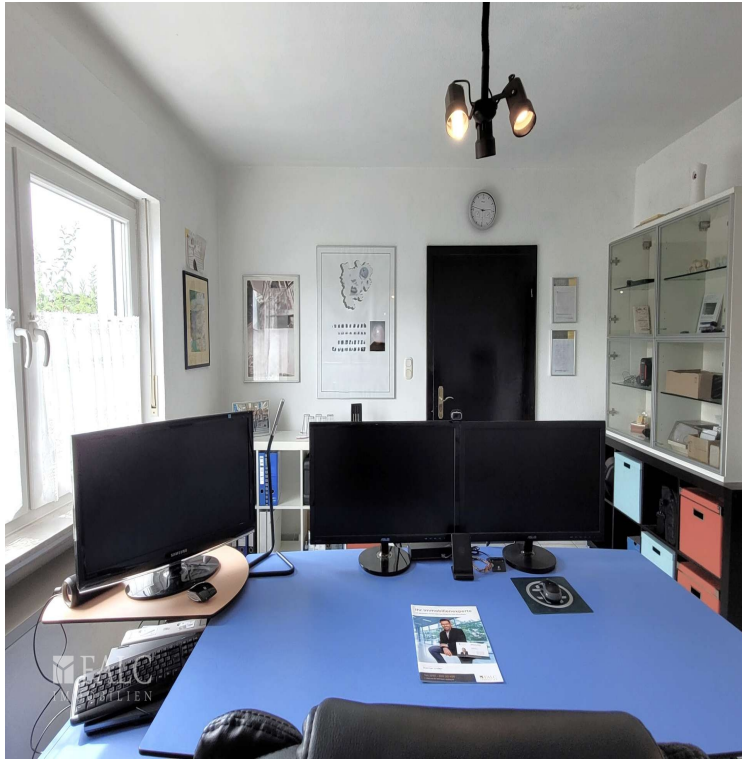




WP Immo Manager

*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](#)



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



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

1. Obergeschoss



 **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](#)