



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Sofort besichtigen**

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

**FALC**  
IMMOBILIEN

**EINFACH MEHR.**



Objektnummer FALC-DL-63335

*Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Schön geschnittene Eigentumswohnung in ruhiger Lage*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**199.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben**

**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>96,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.186,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2019</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>263.9</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.08.2025</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

*Die Immobilie befindet sich in einem idyllischen Wohnviertel einer charmanten Kleinstadt. Die Straße ist ruhig und von gepflegten Einfamilienhäusern sowie blühenden Gärten gesäumt, was ein ideales Umfeld für Familien darstellt, die ein harmonisches Leben jenseits des urbanen Trubels suchen.*

*Ein bedeutender Pluspunkt dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist lediglich wenige Meter entfernt, was den Weg zur Arbeit oder in die umliegenden Städte erheblich erleichtert. Für Pendler, die etwas weiter reisen, ist auch die nächste Autobahn in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sich diverse Möglichkeiten für Wochenendausflüge oder Geschäftsreisen eröffnen.*

*Der nächstgelegene internationale Flughafen liegt in einer Entfernung von ca. 50 km, was die Anbindung an nationale wie internationale Reiseziele mühelos gestaltet.*

*Für den Alltag bieten sich zahlreiche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Distanz und sichern eine bequeme Versorgung für den täglichen Bedarf. Ein Kindergarten ist ebenfalls nur wenige Meter entfernt, was Eltern mit kleinen Kindern den morgendlichen Weg deutlich erleichtert. Hinzu kommt ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe, der für spielerische Abenteuer genutzt werden kann.*

*Insgesamt zeichnet sich diese Wohnlage durch eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Bequemlichkeit aus, was sie zu einer begehrten Adresse sowohl für Familien als auch für Berufstätige macht.*

## Objektbeschreibung

*Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet Ihnen im Obergeschoss eine Eigentumswohnung auf 96 Quadratmetern Wohnfläche. Es ist die perfekte Wahl für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein behagliches Zuhause legen.*

*Betreten Sie das Haus und erleben Sie eine einladende Atmosphäre. Mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern haben Sie vielfältige Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das geräumige Hauptschlafzimmer bietet Ruhe und Rückzug, während das zweite Zimmer individuell genutzt werden kann, sei es als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Ihren Lieben.*

*Ein weiteres Highlight ist die große Küche. Sie bietet reichlich Platz für das gemeinsame Kochen*

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*

*mit Familie und Freunden. Die L-förmige Einbauküche ist neuwertig, funktional gestaltet und bietet, inkl. der kleinen vorhandenen Speisekammer, genügend Stauraum. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon mit Westausrichtung. Genießen Sie, mit Ihrem Partner zusammen, bei herrlichen Sonnenuntergang ein schönes Glas Rotwein.*

*Die ideale Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. So eignet sich das Haus auch hervorragend für Berufstätige, die eine angenehme Work-Life-Balance anstreben.*

*-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!**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**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*

## **Ausstattung**

**Alle Fakten zu Ihrer neuen Wohnung auf dem Punkt gebracht:**

- **gepflegte Wohnung im 1.Obergeschoss**
- **2-Familienhaus**
- **Baujahr 1966**
- **4 Zimmer, Küche und Bad**
- **neuwertige Einbauküche**
- **helle und einladende Zimmer**
- **Wohnfläche 96,76 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück insgesamt 1186 m<sup>2</sup>**
- **Miteigentumsanteil 186/1000**
- **1 Garage**
  
- **Haus voll unterkellert**
- **1 Kellerraum**
- **gemeinschaftliche Waschküche**
  
- **sehr ruhige und familienfreundliche Lage**
- **große und pflegeleichte Außenanlage**

**Aufteilung Wohnung:**

**Alle Räume werden reichlich mit Tageslicht durchflutet. Der Wohn- und Essbereich sind offen geschnitten und laden zum gemütlichen Verweilen ein.**

**Aufteilung Kellergeschoss**

- **Flur**
- **Heizungsraum**
- **2 großer Kellerräume**
- **2 kleine Kellerräume**
- **Waschküche**

**Modernisierungen**

- **Fenster ca. 1989 ausgetauscht**
- **Heizkörper ausgetauscht 1999**
- **Bad erneuert 1999**

**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

- *Innentüren 1999 ausgetauscht*
- *Sämtliche Böden der Wohnung 1999 erneuert*
- *Ölheizung 2018 ausgetauscht*
- *Warmwasserpuffer 2019 erneuert*

**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**

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

**Bei dem Verkaufspreis handelt es sich um ein Angebot des Verkäufers, um einen schnellen Verkauf zu gewährleisten (Kein Notverkauf). Für diesen Preis ist er bereit, das Haus zu verkaufen. Der Preis kann allerdings auch höher ausfallen, sollten mehrere Interessenten eine Kaufzusage abgeben. Bei mehreren Kaufzusagen wird das Haus an den Höchstbietenden verkauft werden.**

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

**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**

**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**

***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  
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](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



**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](https://www.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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

Kellergeschoss



 **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](#)