



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DL-68169

Erholung pur in BEST-Lage von Wetzlar

### Eckdaten

Kaufpreis 345.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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>110,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>590,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</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>1986</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2000</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerng</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>30.03.2025</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>197,5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>31.03.2025</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

*Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die sich durch eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Besonders hervorzuheben ist die günstige Verkehrsanbindung. Die nahegelegenen Bushaltestellen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und gewährleisten eine reibungslose Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dies macht die tägliche Fahrt zur Arbeit oder Schule komfortabel und zeitsparend.*

*Für diejenigen, die auf Individualmobilität setzen, ist die Nähe zum Autobahnanschluss ein weiterer Pluspunkt. A45 und A5, sowie die B49 liegen in unmittelbarer Nähe der Immobilie und bieten schnelle Verbindungen zu wichtigen Zielen in der Umgebung sowie darüber hinaus.*

*Darüber hinaus ist die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Sie und die Kinder werden die verkehrsberuhigte Lage zu schätzen lernen. Ein nahegelegener Spielplatz bietet ideale Möglichkeiten für die Kleinen, um sich auszutoben und neue Freunde zu finden. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein, was einen gesunden und aktiven Lebensstil fördert.*

*Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, hervorragender Verkehrsanbindung und attraktiven Freizeitmöglichkeiten, die es Ihnen ermöglichen, Arbeit und Privatleben optimal zu verbinden.*

## Objektbeschreibung

*Beim Betreten dieses charmanten Hauses aus dem Jahr 1986 gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Mit einer Wohnfläche von 110m<sup>2</sup> bietet das Haus fünf gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der Wohnbereich besticht durch große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen, und einen gemütlichen Kamin, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt.*

*Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten, der mit einem Gartenhäuschen und Wasserspielen zum Verweilen einlädt. Der Garten bietet zudem genügend Raum für individuelle Gestaltungsideen und ist ideal für entspannte Stunden im Freien.*

*Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende.*

*Vom Wohnbereich gelangen Sie über einen kleinen Flur in das Schlafzimmer, in ein Gäste-Zimmer mit eigenem Waschbecken und WC (WC müsste noch installiert werden), sowie in das neue Duschbad mit WC.*

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

**Im Dachgeschoss befindet sich ein schöner Wohnbereich mit integrierter und offen gehaltener Küche. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum 8m<sup>2</sup> großen Balkon in Westausrichtung der einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Weiterhin finden Sie auf der Etage ein Schlafzimmer und ein weiteres Duschbad mit WC.**

**Der Keller des Hauses bietet nicht nur Stauraum, sondern auch eine Sauna und einen Whirlpool, die für Entspannung und Erholung sorgen. Ein weiterer Pluspunkt ist die separate Waschküche.**

**Mit einem Kaufpreis von 345.000 € bietet dieses Haus eine solide Investition in eine lebenswerte Zukunft. Die Energieeffizienzklasse F weist auf Modernisierungspotenzial hin, das Ihnen die Möglichkeit bietet, das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.**

**Dieses Haus vereint Komfort und Funktionalität und ist ideal für alle, die ein Zuhause mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten suchen.**

**-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?**

**Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese einzigartige Gelegenheit zu erfahren. Wir sind überzeugt, dass dieser Bungalow Ihr neues Zuhause werden kann, und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen den nächsten Schritt in Ihrer Immobilienreise zu gehen.**

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:**

- **Einfamilienhaus voll unterkellert**
- **familienfreundlich geschnitten**
- **ExNorm-Landhaus Typ Rusika**
- **sehr ruhige Lage**
- **verkehrsberuhigter Bereich**
- **Baujahr 1986**
- **Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück 590 m<sup>2</sup>**
- **schön gepflegter Garten**
- **2 Gartenhäuschen**
- **pflegeleichter und maritim angelegter Ruhebereich im Garten mit Wasserspiel**
- **große Terrasse**
- **Balkon**
- **Garage**
- **Carport**
- **gute Energieeffizienz dank ausreichender Isolierung der Außenwände**

#### **Aufteilung Keller**

- **Kellerflur**
- **1 großer Kellerraum mit Sauna, Whirlpool und TV-Anschluss**
- **1 Kellerraum**
- **1 Waschküche**
- **1 Heizungsraum**

#### **Aufteilung EG**

- **1 Eingangsflur**
- **1 Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse**
- **1 Küche inkl. EBK**
- **1 kl. Flur**
- **1 Duschbad**
- **1 Schlafzimmer**
- **1 Gästezimmer mit Waschbecken und WC**
- **Zugang zum KG und zum DG**

#### **Aufteilung DG**

- **1 Kleiner Flur**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- **1 Wohnzimmer mit offener Küche**
- **1 Schlafzimmer**
- **1 Duschbad**
- **1 Balkon**

**Modernisierungen**

- **EG Einbauküche**
- **Innentüren im EG erneuert**
- **1 Bad im EG erneuert**
- **Gastherme von 2000**
- **Neue Gastherme wird mitverkauft**
- **Fassade neu gestrichen**
- **Sauna**
- **Whirlpool**

**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.**

**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**

**0151 - 200 20 426**

**[dietmar.linden@falcimmo.de](mailto:dietmar.linden@falcimmo.de)**

**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*

**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)

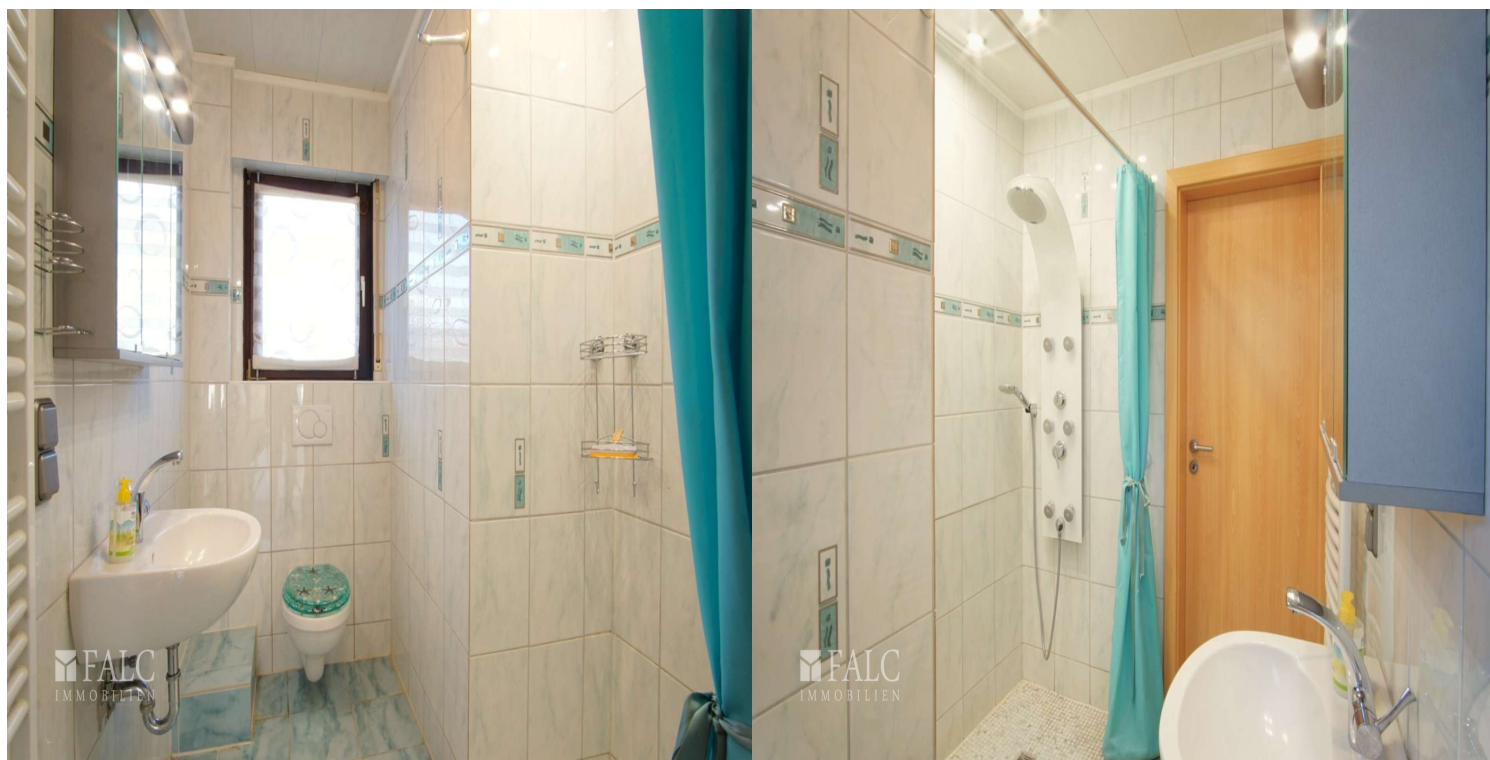
[Online ansehen](#)



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)

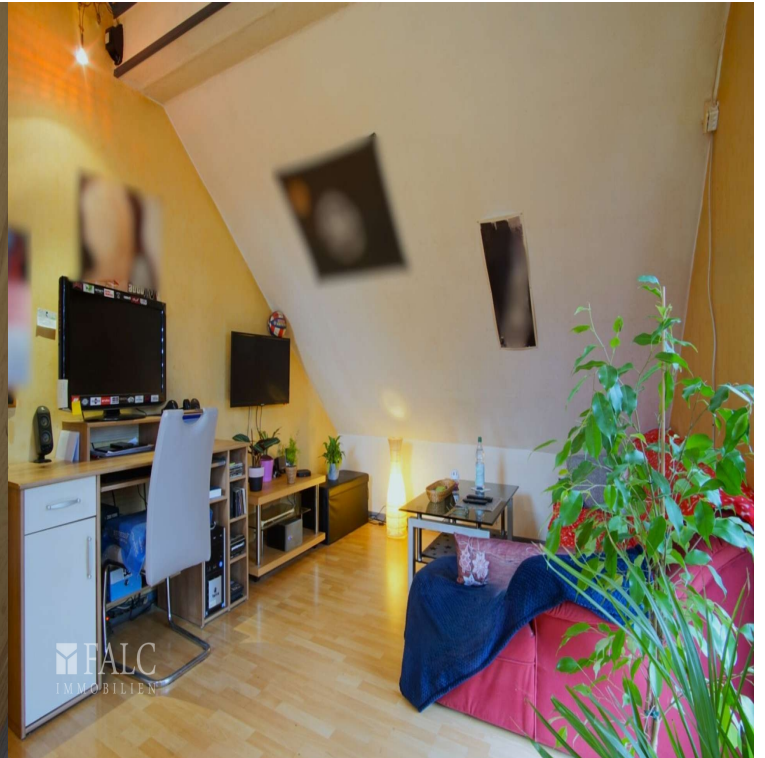
[Online ansehen](#)



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



**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 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

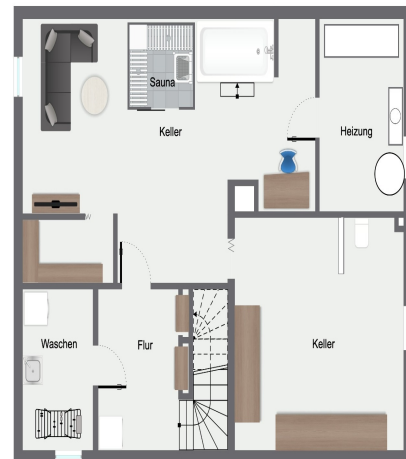
IMMOMANAGER

Dachgeschoss



FALC  
IMMOBILIEN

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](#)



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](#)