



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DL-77246

Unverbauter Seeblick! Sehr helle und modern geschnittene Maisonetten-Wohnung

Eckdaten

Kaufpreis

Auf Anfrage

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	118,0 m²
Nutzfläche	11,5 m²
Grundstücksfläche	952,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2024
Zustand	ERSTBEZUG
Ausstattungskategorie	Gehoben
Heizungsart	Fussboden
Befuerung	Luftwärmepumpe
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Luftwärmepumpe
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in Niederweidbach, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Gemeinde Bischoffen im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis. Niederweidbach liegt zwischen den Dörfern Bischoffen, Oberweidbach, Roßbach, Mudersbach und Ahrdt und zeichnet sich durch seine malerische Lage am Aartalsee aus.

Der Aartalsee ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Hier können Wassersportbegeisterte im Windsurfclub und im Segelverein aktiv werden und das Wasser in vollen Zügen genießen. Der See bietet zudem schöne Strandabschnitte, sowie ein Seebad an denen man sich entspannen und die Sonne genießen kann. Auch für Angler ist der Aartalsee ein Paradies, da hier zahlreiche Fischarten zu finden sind.

Die Aartal-Mittelpunkt-Grundschule, Kindergarten, Arzt und ein Lebensmittelgeschäft REWE mit Bäckerei und Metzgerei sowie ein Getränkemarkt sind fußläufig zu erreichen. Alle weiteren Geschäfte, Schulen, Apotheken etc. sind in den Nachbargemeinden zu finden und gut zu erreichen.

Die Lage der Immobilie in Niederweidbach bietet somit eine gelungene Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten am Aartalsee.

Objektbeschreibung

Allgemeine Info!

- Zu dieser Maisonetten-Wohnung erwerben Sie die Hälfte des Gartenanteils als alleiniges Eigentum

Sie sind auf der Suche nach einem besonderen und exklusiven Eigenheim mit unverbautem Seeblick?

Wir freuen uns, Ihnen diese offene und modern geschnittene Maisonette-Wohnung in Bischoffen / Niederweidbach zum Kauf anbieten zu können.

Ihr neues Zuhause ist Teil eines Neubaus und bietet den Erstbezug.

Gebaut wird nach neuestem energieeffizientem Standard und in höchster Qualität.

Sämtliche Arbeiten werden von regionalen Handwerksbetrieben ausgeführt.

Erleben Sie vor Ort die Entstehung Ihres neuen und modernen Zuhauses. Ihre perfekte Wohlfühloase mit modern geschnittenen und offenen Wohnkonzept wird Sie begeistern und überzeugen. Ihre Wohnung verfügt über einen eigenen, separaten Haustüreingang. Genießen Sie die traumhaft schöne Umgebung mit dem unverbauten Seeblick. Von Ihrer Terrassen aus genießen Sie den abendlichen Sonnenuntergang.

Im Wohnzimmer sorgen die elektrisch betriebenen Aluminium-Jalousien für die nötige

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

Beschattung an sonnigen Tagen.

An kalten Tagen sorgt eine hochwertige und effiziente Luft-Wärme-Heizung für wohlige Wärme und dient gleichzeitig zur Erwärmung des Brauchwassers. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sowie elektrische Rolläden aus Aluminium. Hervorragende thermische Eigenschaften bieten die verbauten Fenster mit einer Dreifachverglasung und integriertem Lüftungssystem.

Sie betreten den Eingangsflur im Erdgeschoss. Auf dieser Etage finden Sie Ihre großzügige Kochoase, ein Gäste-WC, sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront mit schwebenden Schiebetürelement. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf Ihre 18 m² großen Terrasse und in Ihren eigenen Gartenanteil. Eine offenen Holz-Treppe führt ins 1. Obergeschoss.

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie ein Flur, ein Schlafzimmer mit einer weiteren großen Fensterfront, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer.

Zur Wohnung gehören ein großer Gemeinschafts-Waschraum, ein riesiger Gemeinschaftskeller, sowie ein ca. 12 m² großer eigener Kellerraum. Abgerundet wird das Angebot durch zwei PKW-Stellplätze, die im Preis bereits inkludiert sind

Das in einer Seitenstraße ruhig gelegene Gebäude wird als Niedrigenergiehaus, mit einem Energiebedarf nach dem Standard der neusten Energie Einsparverordnung hergestellt.

Insgesamt entstehen hier drei große und schön geschnittene Wohnungen. Alle drei Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Haustüreingang.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

Alle Fakten auf dem Punkt gebracht:

- Provisionsfrei
- Neubau Erstbezug
- voll unterkellert
- 24 m² großer Waschraum
- 37 m² großer Fahrradkeller
- eigener Kellerraum ca. 11,5 m²

- 118 m² Wohnfläche
- 925 m² Grundstück
- 2 PKW-Stellplätze

- Niedrigenergiehaus
- hochwertigste Materialien
- 3-fach Verglasung
- Rolläden aus Aluminium und elektrisch betrieben
- Fußbodenheizung
- 18 m² Terrassen und eigenen Gartenanteil
- sehr schön geschnittene Wohnungen
- lichtdurchflutete helle Zimmer

Raumaufteilung:

EG: Eingangsflur, 1 Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Treppe ins 1.OG, Küche, Gäste-WC
Vom Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang zu Ihrer Terrasse und zu Ihrem Garten
1.OG: Flur, 1 Schlafzimmer mit großer Fensterfront, 1 Kinderzimmer, 1 Badezimmer

Zwei Stellplätze machen das Angebot komplett und sind im Kaufpreis inkludiert.

Sonstiges

*Das Kaufangebot wurde nach Angaben und Unterlagen des Verkäufers erstellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit können wir nicht übernehmen.
Der Energieausweis wird nach Fertigstellung des Gebäudes ertellt.*

Haftungsausschluss:

Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten.

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

Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir jedoch nicht übernehmen.

Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Energieausweis:

Gemäß § 80 (1) Gebäudeenergiegesetz (GEG) hat der Bauherr einer neu gebauten Immobilie unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes unmittelbar nach dessen Fertigstellung einen Energieausweis vorzulegen und diesen einem Erwerber zu übermitteln. Bis zu diesem Zeitpunkt wird dem Erwerber auf Wunsch der für den Bauantrag erforderliche Wärmeschutznachweis als Nachweis über die energetische Qualität des hier angebotenen Gebäudes zur Verfügung gestellt.

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 !**

Kontakt:

dietmar.linden@falcimmo.de

0151 -200 20 426

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

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](#)



IMMOMANAGER

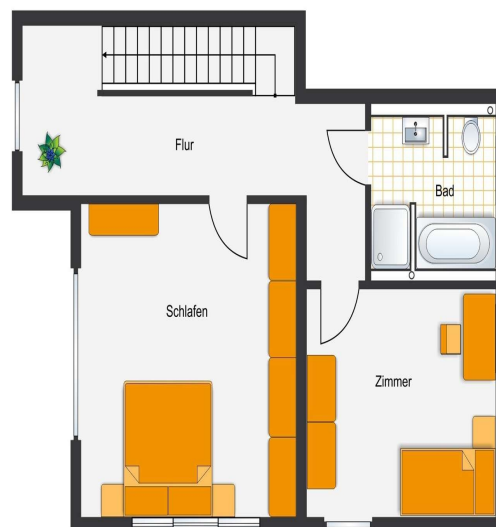
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Wohnung 2-Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Wohnung 2-1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

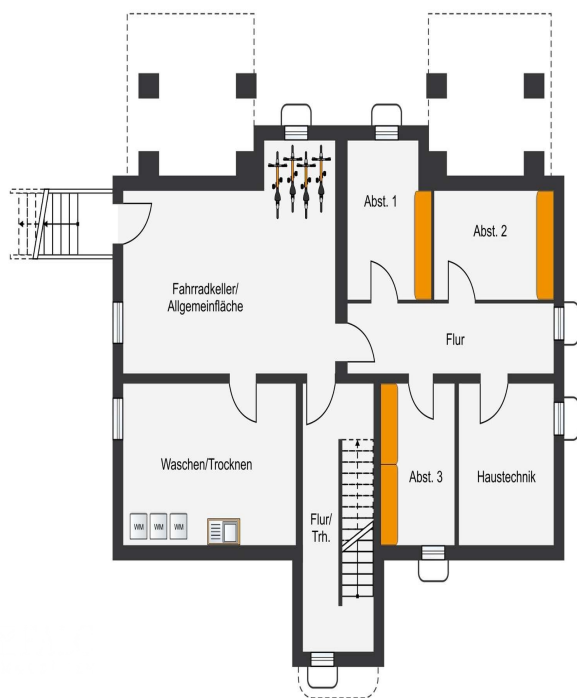
[Online ansehen](#)



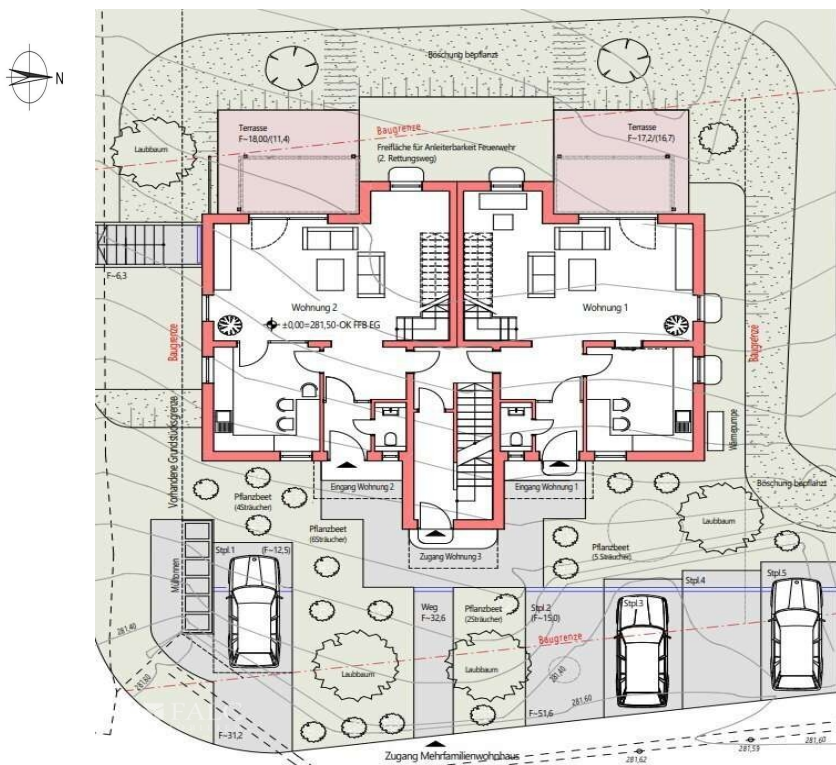
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kellergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)