



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DrJa-69606

***Ihr neues Zuhause mit Mehrwert – Reihenendhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage!***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**425.000,00 €**

**3,57% inkl. 19% MwSt vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Exposé inkl. MwSt.**

**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>178,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>55,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>222,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</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>1998</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.03.2032</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>156 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.03.2022</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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 bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten legen. Für die tägliche Versorgung sind mehrere Supermärkte in der Umgebung vorhanden, darunter ein Netto Marken-Discount und ein EDEKA, die bequem in nur 4 Minuten mit dem Auto zu erreichen sind. Der nahegelegene evangelische Kindergarten bietet eine hervorragende Betreuung für die Kleinsten und ist in nur zwei Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. In unmittelbarer Nähe zum Haus befindet sich ein außerdem ein großzügiger Spielplatz. Die Hausarztpraxis Kippenheim ist nur 800 m vom Objekt entfernt, die Karls-Apotheke erreichen Sie in drei Minuten mit dem Fahrrad.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglichen, wie zum Beispiel die Bushaltestelle "Spitzgärtle", die Sie in nur 3 Minuten zu Fuß erreichen. In nur 9 Minuten Fahrweg gelangen Sie mit dem Auto von Ihrem zukünftigen Zuhause auf die Autobahn A5.***

***Für die Freizeitgestaltung stehen verschiedene Parks zur Verfügung, die zum Entspannen einladen. Zudem gibt es in der Nähe Sportstätten, die vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten bieten. Die Mühlbachhalle, der Turn- & Sportverein Mahlberg und der Sportpark Kippenheim befinden sich in direkter Nähe zum Haus und sind die ersten Anlaufstationen für sportliche Zwecke.***

***Insgesamt bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe, Erreichbarkeit und Freizeitmöglichkeiten, die das Leben für Familien angenehm und unkompliziert gestalten.***

**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*

## **Objektbeschreibung**

***Ihr neues Zuhause mit Mehrwert – Reihenendhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage***

***Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1998 vereint großzügiges Wohnen mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten und präsentiert sich in einer ruhigen Anwohnerstraße – ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalt.***

***Die Gesamtwohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separate Wohneinheiten. Die Hauptwohnung erstreckt sich mit ca. 137 m<sup>2</sup> über vier Etagen und bietet fünf gut geschnittene Zimmer, die ausreichend Raum für individuelle Wohnideen ermöglichen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Einliegerwohnung mit ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus zwei Zimmern. Diese ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 300 €, was die Immobilie auch aus Kapitalanlegersicht besonders interessant macht.***

***Das ca. 222 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch einen gepflegten Garten und eine großzügige Terrasse mit sonniger Südwest-Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus runden das attraktive Angebot ab.***

***Die Lage in einer reinen Anwohner-Sackgasse garantiert Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Privatsphäre und ein harmonisches Umfeld legen.***

***Mit insgesamt sieben Zimmern, flexibler Raumaufteilung, Einliegerwohnung und Garten bietet diese Immobilie vielseitige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für kleinere als auch für größere Familienkonstellationen.***

**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**

*Diese ansprechend ausgestattete Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination hochwertiger Materialien und moderner Technik. Die Bodenbeläge bestehen aus stilvollen Terrakottafliesen, edlem Echtholzparkett sowie pflegeleichten Vinyl-Design-Fußbodenbelägen, die sowohl optisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht werden.*

*Die verbauten, doppelt verglasten Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärmedämmung und angenehme Lichtverhältnisse. Innen überzeugen hochwertige Vollholztüren sowie Treppenstufen aus massivem Buchenholz durch natürliche Ästhetik und Langlebigkeit.*

*Ein Glasfaseranschluss liegt direkt vor dem Haus und kann ohne großen Aufwand aktiviert werden – ideal für eine zukunftssichere und schnelle Internetverbindung. Der TV-Empfang ist sowohl über Kabel als auch über Satellit möglich, was maximale Flexibilität bietet.*

*Die großzügige, sonnige Terrasse in Südwest-Ausrichtung lädt zum Verweilen ein und bietet ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Zwei praktische PKW-Außenstellplätze ergänzen das attraktive Gesamtangebot.*

*Die ruhige Lage in einer reinen Anwohner-Sackgasse bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität – perfekt für alle, die Ruhe und Komfort schätzen.*

**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**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. 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. 19 % MwSt.) vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.**

**FALC Immobilien - einfach mehr!**

**Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Immobilie verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.**

**Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an – herzlichen Dank!**

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

**Energieausweistyp: Verbrauchsausweis**

**gültig bis: 07.03.2032**

**Baujahr des Hauses: 1998**

**Baujahr der Heizung: 1998**

**Wesentlicher Energieträger: Erdgas**

**Energiekennwert: 156 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: E**

**Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines Werkzeuges auf Basis einer künstlichen Intelligenz erstellt.**

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

**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)

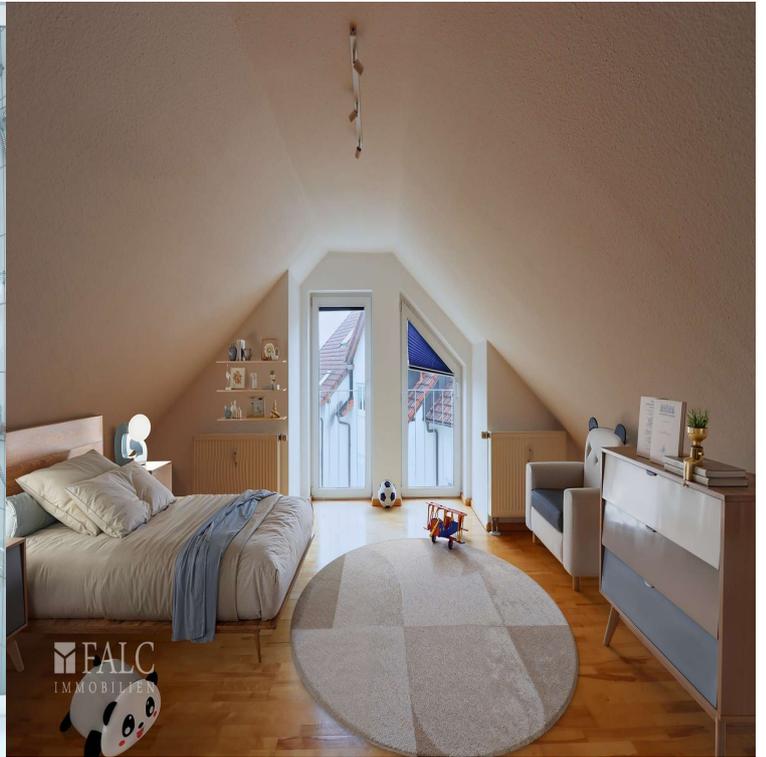
[Online ansehen](#)



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)

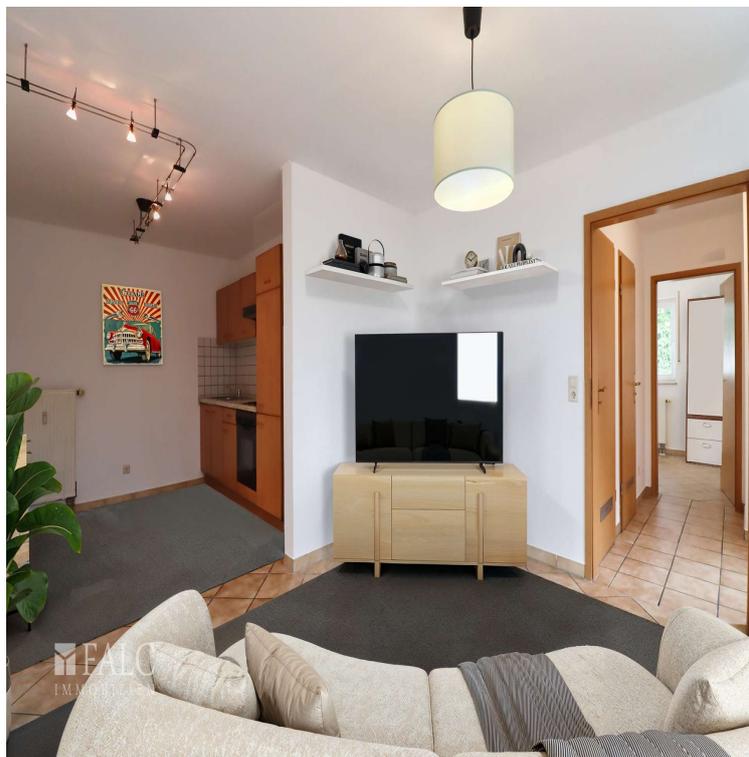
[Online ansehen](#)



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](#)

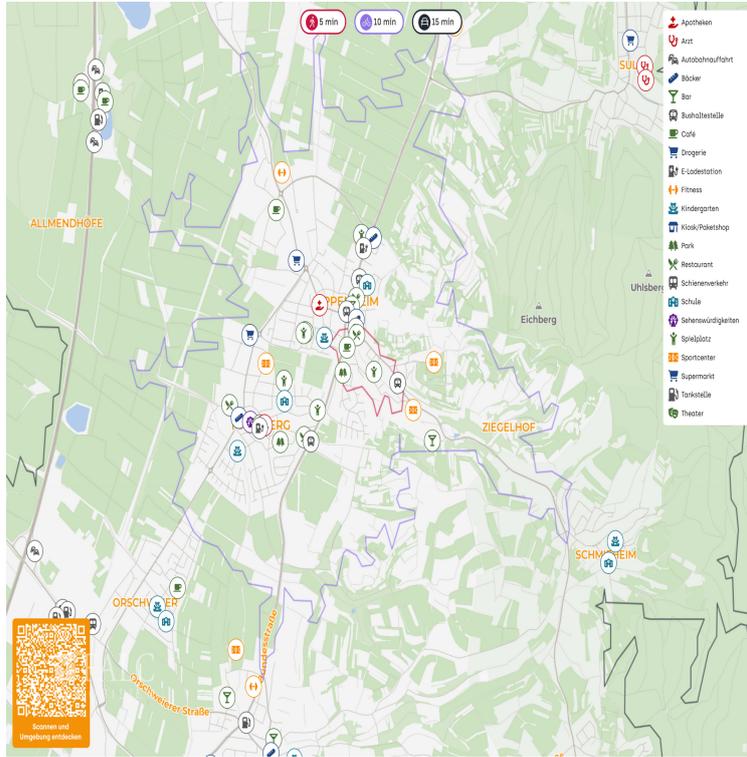


WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**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



Dachgeschoss

**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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

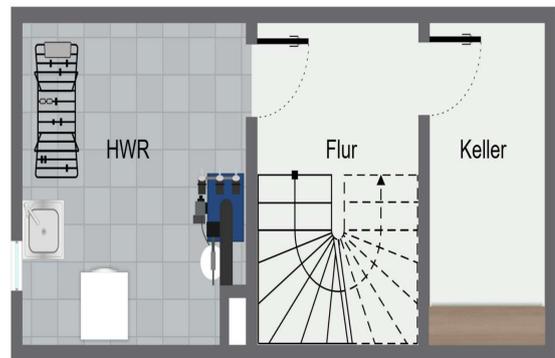
*Einfacher OpenImmo Import*

**FALC**  
IMMOBILIEN



Einliegerwohnung

**FALC**  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

**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](#)