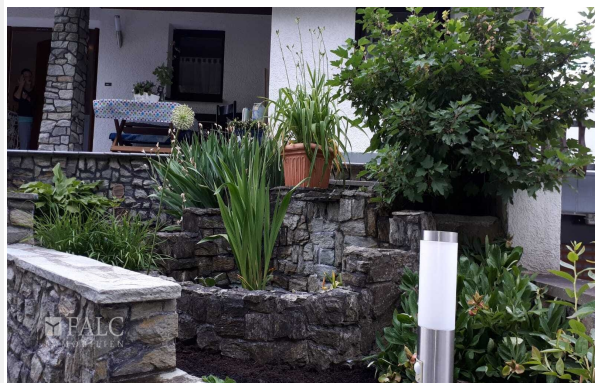




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FB-32741

Schickes wohnen in begehrter und ruhiger Lage!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

398.000,00 €
3,57 % inkl. 19 % v. KP. inkl. MwSt.

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	100,0 m²
Nutzfläche	146,0 m²
Grundstücksfläche	598,0 m²
Gesamtfläche	286,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1962
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Laminat, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Swimmingpool	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

30.03.2032

231,9

Öl

G

31.03.2025

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Freigericht und Umgebung: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Straße, die durch ihre grüne Umgebung und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen besticht. Die Wohngegend ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen von besonderem Vorteil. Der Kindergarten und die Schule sind in der Regel fußläufig erreichbar.. Dies ermöglicht kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Alltags.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 Metern Entfernung, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und Städten gewährleistet. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt A 66 in ca. 5,7 Kilometern erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt.

Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte und medizinische Versorgung . Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung trägt zu einem komfortablen Lebensstil bei.

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

Objektbeschreibung

" Ein Familienhaus mit allem was man braucht plus Einliegerwohnung "

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem charmanten Einfamilienhaus, das ideal für junge Familien geeignet ist. Das 1962 erbaute Haus bietet eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von 246 m², verteilt auf acht Zimmer.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der direkt in den lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Das Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zum Balkon.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch seine Helligkeit besticht und genügend Raum für Familientreffen bietet.

Im Obergeschoss finden Sie die Schlafzimmer und ein großes Badezimmer. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Badezimmer. Das zweite Schlafzimmer im Obergeschoss wird derzeit als Büro genutzt.

Der Garten ist ein Highlight für Familien mit Kindern. Er bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Ein weiteres Plus ist das Nebengebäude, das zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bietet. Im Nebengebäude befindet sich auch ein Indoor-Pool. Der Pool wird derzeit nicht genutzt.

Ein weiteres Badezimmer im Erdgeschoss mit zwei weiteren Schlafzimmern (Kinderzimmer) und eine geräumige Einliegerwohnung mit Kamin und Einbauküche im UG runden das Angebot ab. Die Energieeffizienzklasse G weist auf Modernisierungsbedarf hin, bietet jedoch Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Mit einem Kaufpreis von 398.000 Euro ist dieses Haus eine attraktive Option für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Die beiden Einbauküchen stehen nicht zum Verkauf.

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

Ausstattung

- Ausreichend Platz für eine Familie (4 Schlafzimmer, 1 Hobbyraum / Büro und eine große Einliegerwohnung im UG).

Die Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss) hat ca. 136 m² Fläche und die Einliegerwohnung mit separaten Zugang (Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Kamin, Bad, Schlafzimmer und Terrasse) hat ca. 110 m² Fläche.

Es gibt 2 bis 3 Schlafzimmer im Erdgeschoss und 2 Schlafzimmer im Dachgeschoss (vormals Hobbyraum) mit Badezimmer.

- Es gibt einen Steingarten mit einem Nebengebäude. Im Nebengebäude ist ein Partyraum / Stube für Feierlichkeiten untergebracht. Der Steingarten mit Teich kann natürlich wieder als grüner Familiengarten angelegt werden.

- Im separaten Bereich befindet sich noch ein Indoor Pool zur Wiederherstellung und Verwendung.

- Ein Carport für die Autos und die Fahrräder.

Die Öl-Heizung wurde 2008 erneuert und wird regelmäßig gewartet.

- Das Wohnhaus mit Einliegerwohnung ist in einem gepflegten Zustand und hat renovierungsbedürftige Erneuerungspotenzial.

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

Sonstiges

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit ADRESSE und RUFNUMMER an.

Ihr Ansprechpartner bei FALC Immobilien Aschaffenburg / Obernburg, Römerstr.46, 63785 Obernburg ist Herr Frank Bablick.

Es können nur Kontaktanfragen beantwortet werden die vollständig ausgefüllt sind. Gerne können Sie uns auch nach Rücksprache in unserem Büro in Obernburg besuchen. Eine Online-Anfrage ist jedoch immer nötig.

Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche und Zustand und objektbezogene Daten. Eine eigene Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher ausgeschlossen. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent um einen ersten Eindruck zu bekommen. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluss, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.

Unser Exposé ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inklusive aller Informationen ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet. Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag.

Abgabe zum ENERGIEAUSWEIS: EA-B, Endenergieverbrauch 231,6 kWh/(m*a), WE: Öl, Bj.: 2008 (Wärmeerzeuger), KI: G

Provision: Die Verkäufer und Käuferprovision ist jeweils 3,57 % vom KP inkl. 19 % MwSt. und bei Zuschlag oder nach not. Beurkundung der Immobilie verdient und fällig..

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:

www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

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

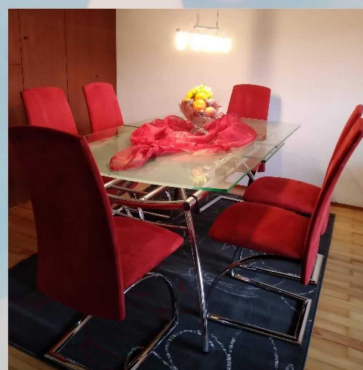
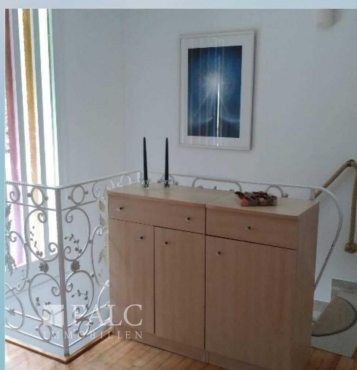
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)