



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FM-72150

Schaffen Sie Ihr Zuhause! Größe, Charme, Ruhe - hier in Alpen!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

459.000,00 €

3,57% inkl. MwSt. vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. M

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	122,0 m²
Nutzfläche	192,0 m²
Grundstücksfläche	1.092,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1979
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Kamin	
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.08.2035
Energiekennwert	262,2 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	13.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage in Alpen - Menzelen. Am linken Niederrhein. Westlicher Teil des Ruhrgebietes: Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Atmosphäre, Naherholung, Ruhe und viel Grün.

Alpen, mit seinen diversen Ortsteilen, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Viele Arbeitgeber in unterschiedlichen Bereichen sind hier vor Ort - vom Arzt bis Zulieferer oder weltweit erfolgreich tätigen Unternehmen...

Die Radwege zum Rhein, oder zu den historischen Städten im Umland, der Naherholungssee mit diversen Wassersport- und Freizeitaktivitäten - hier Ergänzen sich Abwechslung, Aktivitäten und Ruhe.

Durch die gute Verkehrsanbindung ist Alpen mit dem Ruhrgebiet, Niederlande oder auch Düsseldorf verbunden: Die Autobahnen A57, A42 und A40 sind gut erreichbar - ein Bahnhof im Ortszentrum Alpen ist vorhanden.

Diese Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer gut angebundenen Infrastruktur macht Alpen zu einem attraktiven Wohnstandort.

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

Sie suchen etwas Besonderes? Im Wohnen wie auch Garten? Dann haben wir etwas ganz Besonderes und (nahezu) Einmaliges: mit Tatkraft (er-)schaffen Sie sich und Ihrer Familie ein elegantes und zeitloses Wohnen! Entdecken Sie mit uns die Möglichkeiten!

Dieses Haus, im Jahr 1979 erbaut und beständig gepflegt, steht auf einem etwas über 1.000 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² - sowie weiteren ca. 70m² wohnflächenartige Möglichkeiten stehen Ihnen offen im Dachgeschoss sowie im Keller! Doch der Reihe nach:

Wir betreten gemeinsam das Haus - und befinden uns in einem großzügigen und zentralen Flur: dieser "verbindet" alle Räume sowie die Geschosse. Links befindet sich die Küche, direkt vor uns öffnet sich der Wohnbereich - Weite soweit das Auge reicht! Sowohl im Inneren wie auch im Außen: Hier werden Sie täglich den Ausblick in den Garten durch große, bodentiefe Fenster genießen! Oder ein entspannter Kaminabend? Auch möglich...

Weiter geht die Entdeckung: Die Gäste-Toilette liegt neben dem Schlafzimmer - und das Bad en-Suite schließt das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Weitere wohnraumähnliche Möglichkeiten finden Sie im Dachgeschoss: ca. 70 m² zusätzlich - nahezu offen, Nordwestbalkon, eine zusätzliche Möglichkeit zum Einbau eines Bad/WC ist vorgesehen. Auch hier befinden sich Verschattungsmöglichkeiten an den Fenstern. Und dann: ab in den Keller! Hier befinden sich Heizung, Wasch- und Hobbyräume, WC mit Dusche sowie wohnraumartig ausgebaute Räume! Viel Platz zum Gestalten! Der beheizbare Wintergarten ist von hier aus zugänglich - und in den Garten geht's von hier aus ebenfalls...

...und diesen wollen wir genießen! Ein parkähnlich angelegter Garten, welcher zum Flanieren, Schauen und Ruhen einlädt! Und dann: dieser Blick zurück auf das Haus... Hier können Sie sich verlieben! Hier wollen Sie wohnen!

Lassen Sie sich von den Eindrücken, Möglichkeiten und dem Charme dieser Immobilie inspirieren! Wie? Dazu vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns!

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

Das Haus im Überblick:

- + Erdgeschoss: Küche, Wohnzimmer mit Kaminecke, Gäste-WC, Schlafzimmer sowie Bad-en Suite, Terrasse
- + Kellergeschoss: wohnungsartig ausgebaute 2 Räume, Zugang zum Wintergarten
- + Dachgeschoss: wohnungsartig vorbereitet; weitere ca. 70 m² Wohnfläche, Balkon
- + 2 Garagen
- + großer und parkähnlicher Garten
- + Photovoltaik-Anlagen auf beiden Dachseiten (Eigenverbrauch und Einspeisung)
- + 2 Terrassen
- + 1 Balkon
- + Außenrolläden an allen Fenstern im Erdgeschoss
- + beheizter Wintergarten
- + Fußbodenheizung im Wohnbereich

- + Ölheizung (2013/15) - inkl. moderne Doppelwandtanks
- + Haustür (2014)
- + Badumbau Souterrain (2015)
- + Badumbau Erdgeschoss (2020)
- + Austausch Fensterglas im Erdgeschoss (2020)
- + Erneuerung Atelierfenster im Dachgeschoss (2020)
- + Wallbox (2021)
- + Klimaanlage Schlafzimmer (2023)

Die Bäder sind sofort nutzbar oder durch kleinere Anpassungen an das moderne Wohnempfinden anzupassen. Die weitere moderne Wohnraumgestaltung und die Anpassungen dazu, zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnraumzwecken: Hier liegt die Arbeit - verbunden mit Phantasie und Tatkraft erschaffen und kreieren Sie ein einmaliges Zuhause!

Zwei Garagen (jeweils seitlich vom Haus), eine davon unterkellert sowie zwei Parkmöglichkeiten vor diesen "runden" das Raum- und Nutzungsangebot ab.

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

Nehmen Sie Ihre (Wohn-)Zukunft in die eigene Hand und lassen sich bei Ihrem individuellen Termin begeistern!

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

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 des vom Verkäufer zugesagten Erfolgshonorars zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Unser Service - auch und gerne am Wochenende! Für Rückfragen sind Ihre Ansprechpartner gerne für Sie erreichbar:

***Fabian Mannecke, 01577 - 44 56 249, fabian.mannecke@falcimmo.de
Joanna Mannecke, 0160 - 46 71 810, joanna.mannecke@falcimmo.de
Büro Braunschweig: 0531 - 225 10 134, braunschweig@falcimmo.de***

***Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in:
Fallersleber Str. 43, 38100 Braunschweig***

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungs-/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 per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)