



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FPa-80011

Ihr Traum vom großzügigen Zuhause – 223 m² Wohlfühlambiente

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

629.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis 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	223,0 m²
Nutzfläche	175,0 m²
Grundstücksfläche	616,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1974
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Bodenart	Fliesen, Parkett
Befuerung	Luftwärmepumpe
Klimatisiert	
Sauna	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.08.2034
Energiebedarf	60.2
Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	25.08.2024
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Diese Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Bergkamen und bietet eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Nur einen kurzen Fußweg von 5 Minuten entfernt finden Sie die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), die Ihnen bequeme Verbindungen in die Umgebung bietet.

Der nächste Hauptbahnhof ist lediglich 10 Fahrminuten entfernt, was Ihnen eine schnelle und effiziente Reisemöglichkeit in andere Städte und Regionen bietet. Darüber hinaus ist der nächste Flughafen nur 19 Fahrminuten entfernt, ideal für Reisende, die häufig fliegen.

Bergkamen selbst ist eine lebendige Stadt mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Die ruhige Wohngegend, in der sich diese Immobilie befindet, bietet dennoch eine friedliche und entspannte Atmosphäre, fernab vom Trubel der Großstadt.

Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung und der idyllischen Lage macht diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Wahl für jeden, der Wert auf Komfort und Bequemlichkeit legt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernisierten Traumhaus in Bergkamen, das Luxus, Komfort und zukunftsorientierte Technik auf höchstem Niveau vereint. Auf einem 616 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit rund 223 m² Wohnfläche, ca. 42 m² Wintergarten und ca. 175 m² zusätzlicher Nutzfläche als wahres Raumwunder für anspruchsvolles Wohnen. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und überzeugt heute mit einer Energieeffizienzklasse B – ein starkes Argument für nachhaltiges und kosteneffizientes Wohnen.

Bereits beim Eintreten begeistert das Haus durch helle, großzügige Räume, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Wohnkonzept. Edle Parkettböden in den Wohnbereichen sowie hochwertige Fliesen verleihen den Räumen eine elegante und zeitlose Ausstrahlung. Ein besonderes Highlight ist der ca. 42 m² große Wintergarten, der mit viel Tageslicht und Blick in den gepflegten Garten ein einzigartiges Wohngefühl schafft.

Technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand: Eine moderne Wärmepumpe aus dem Jahr 2024 in Kombination mit dreifach verglasten Fenstern (ebenfalls 2024) sorgt für hervorragende Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Die Bäder sowie das Gäste-WC wurden 2023 erneuert und präsentieren sich stilvoll und hochwertig. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage aus 2023 sowie zwei weitere Anlagen aus 2020 – ein starkes Plus für niedrige Energiekosten und maximale Unabhängigkeit.

Das Erdgeschoss bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein Büro, ein modernes Bad sowie ein separates Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen zwei weitere Zimmer, ein Bad, eine Loggia sowie ein optionaler Küchenbereich zur Verfügung – ideal für eine separate Wohneinheit, Gäste oder erwachsene Kinder. Der ca. 175 m² große Keller überzeugt mit Partykeller, Sauna, Hobby- und Lagerräumen sowie einem zusätzlichen Bad und bietet damit außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch den liebevoll angelegten Garten, eine Doppelgarage, zwei Einzelgaragen sowie weitere Stellplätze. Ob als repräsentatives Einfamilienhaus oder flexible Zweifamilienlösung – diese Immobilie vereint Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und moderne Energieeffizienz zu einem Wohnkonzept, das in dieser Form Seltenheitswert genießt.

Ausstattung

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr: 1974
- Wohnfläche: ca. 223 m²



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- 7 Zimmer
- Grundstück: 616 m²

Modernisierung:

- Wärmepumpe (2024)
- Dreifach verglaste Fenster (2024)
- Dach 2015
- Photovoltaikanlage (2023) bzw. (2020) mit 30 kWp, 5 KW Speicher
- Bad und Gäste-WC erneuert (2023) (EG)
- Energieeffizienzklasse B

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich / Flur
- Offener Wohn- und Essbereich mit Klimaanlage
- Helles Bad
- Gäste-WC
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Ankleidezimmer
- Büro / Arbeitszimmer
- Abstellraum
- Wintergarten ca. 42 m²
- Garten

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- Bad (2000er)
- Loggia doppelverglast

Keller:

- Hobbykeller
- Sauna
- Lagerräume
- Bad

Außenbereich:

- Doppelgarage mit Wallbox
- Zwei Einzelgaragen
- Stellplatz für ein Wohnmobil

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

Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Sonstiges

Sofern Sie für Ihre Familie ein Zuhause mit guter Infrastruktur und der Möglichkeit zum Erholen suchen, ist dieses tolle Eigenheim genau das Richtige für Sie! Neugierig? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.

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. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Franz Pardon

Mail: dortmund-ost@falcimmo.de

Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit KI digital bearbeitet wurden.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 50.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Dortmund

Brackeler Hellweg 47

44309 Dortmund

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

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)