



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GEB-40415

Haus mit 3 Einheiten + Ausbaumöglichkeit– Ideal für div. Generationen oder Anleger(14 Zimmer/424 m²)

Eckdaten

Kaufpreis	439.000,00 €
Kaufpreis pro m²	910,58 €

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	424,0 m²
Nutzfläche	123,0 m²
Grundstücksfläche	950,0 m²
Gesamtfläche	548,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1958
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2020
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.07.2031
Energiebedarf	105.4
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	22.07.2021
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Willkommen in der ruhigen und idyllischen Wohnlage von Flaberg, einem charmanten Ortsteil von Gummersbach, der direkt an Engelskirchen angrenzt. Diese malerische Gegend bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Flair und den Annehmlichkeiten einer modernen Infrastruktur. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer kinderfreundlichen Anliegerstraße, die für eine sichere und entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Die ruhige Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Für Pendler und Reisende ist die Lage äußerst vorteilhaft, da der Bus- und Bahnverkehr nach Engelskirchen und sogar zum Kölner Hauptbahnhof bequem fußläufig erreichbar ist. Diese hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern, problemlos in die umliegenden Städte und darüber hinaus zu gelangen.

Die Gegend um Flaberg besticht durch malerische Landschaften und grüne Wiesen, die ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermitteln. Die Nähe zur Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder einfach nur das Entspannen in der Natur.

In der direkten Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die den Bewohnern eine optimale Versorgung gewährleisten.

Flaberg bei Gummersbach ist somit der ideale Ort für all diejenigen, die das ruhige und ländliche Leben schätzen, aber dennoch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und guten Verkehrsanbindungen zu schätzen wissen. Die Kombination aus idyllischer Lage, kinderfreundlichem Umfeld und bequemer Erreichbarkeit macht diese Wohngegend zu einem perfekten Ort für Familien, Berufstätige und Naturbegeisterte gleichermaßen. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten und entdecken Sie die unvergleichliche Lebensqualität von Flaberg bei Gummersbach.

Objektbeschreibung

Besser als dieses Mehrgenerationenhaus vor den Toren Gummersbachs in Flaberg kann man die Ansprüche, Raumbedürfnisse und Geschmäcker unterschiedlicher Generationen nicht zum Ausdruck bringen. Die 3 vorhandenen Wohneinheiten sind sehr individuell gestaltet, während gleichsam Wert auf das Verbindende gelegt wurde. Auch die gediegene Außenarchitektur wird mit der cleanen Glasfassade des Außenaufzugs gekonnt verjüngt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 424 m² thront die Immobilie imposant auf einem sonnigen Hanggrundstück von etwa 950 m² Größe, umgeben von einer malerischen Wald- und Wiesenlandschaft. Dank der hochklassigen Bausubstanz und fortwährenden Modernisierungsmaßnahmen, bedarf das Haus vorrangig einer optischen Modernisierung, so dass sie ihre eigenen Wohnvisionen mit überschaubarem Aufwand

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

umsetzen und leben können.

Der Außenaufzug führt bis ins 1. Obergeschoss und ermöglicht somit barrierefreies Wohnen im großen Haupttrakt (ehemalige Eigentümerwohnung) Insgesamt stehen vier Garagen mit elektrischen Rolllorantrieben zur Verfügung und ein weiterer Außenstellplatz, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Das Haus ist ästhetisch ansprechend gestaltet, mit einer wärmegeämmten Fassade, die größtenteils weiß verputzt ist und Kunstschieferplatten aufweist. Der schön terrassierte Garten wird von einem großen Apfelbaum gekrönt und beherbergt eine Vielfalt an weiteren Obstbäumen. Die großen Grünflächen sind ideal für Selbstversorger-Communitys und für ein Gewächshaus, in dem Sie Ihr eigenes Gemüse anbauen können.

Die Wohneinheiten des Hauses sind wie folgt strukturiert:

1. Erdgeschoss-Einheit:

- Separater Eingang
- Ca. 92 m² Wohnfläche
- 3 geräumige Zimmer
- Großer, überdachter Balkon zur Südseite
- Nutzfläche von ca. 124 m² im Keller, inklusive Werkstatt, Heizungsraum mit Dusche, WC und Waschbecken sowie 4 Kellerräume und eine Waschküche
- Zusätzliche Innentreppe, die diese Etage mit den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verbindet

2. Ehemalige Eigentümerwohnung (1. und 2. Obergeschoss):

- Separate Eingänge für jede Etage
- Insgesamt ca. 279 m² Wohnfläche, aufgeteilt in ca. 200 m² im 1. OG und ca. 79 m² im 2. OG
- Im 1. Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit einer exklusiven Kaminlandschaft, komplett mit offenem Kamin, Marmorverkleidung, Granitbänken und einer klassischen Holzvertäfelung an Wand und Decke
- Terrasse und Balkon sind stilvoll durch Mauerwerk und Glasbausteine begrenzt
- Vom größeren Balkon aus gelangt man zum Einlieger-Dachgeschoss-Apartment

3. Dachgeschoss-Einlieger-Apartment:

- Baujahr 2000
- Ca. 53 m² Wohnfläche
- Bestehend aus einem Wohn- und Schlafraum mit Küchenzeile, Diele, Duschbad und großer Loggia zur Südseite mit herrlichem Weitblick in die Natur

Diese vielseitige Immobilie ist perfekt für verschiedene Zielgruppen geeignet:

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

- Familien, die in einem Mehrfamilienhaus mit 2-3 Wohneinheiten leben möchten und den Komfort eines Aufzugs schätzen
- Menschen mit Bewegungseinschränkung, da der Außenaufzug eine barrierefreie Bewegung im Haus ermöglicht
- Naturliebhaber, die den sonnigen Garten mit Obstbäumen und die umgebende Wald- und Wiesenlandschaft genießen möchten
- Gartenbegeisterte, die ihr eigenes Gemüse anbauen möchten und ausreichend Platz für ein Gewächshaus benötigen.
- Potenzielle Investoren, die an eine Mehrgenerationen-Nutzung denken oder sogar eine vierte Wohneinheit in Erwägung ziehen

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit, um eine vielfältige Wohnsituation zu schaffen und von den großzügigen Wohnflächen sowie der idyllischen Umgebung zu profitieren. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren.

Ausstattung

Dies charmante Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1958 erbaut und zuletzt im Jahr 2020 modernisiert. Der aktuelle Objektzustand zeigt sich renovierungsbedürftig und bietet daher

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

großartige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Heizungsanlage wird von einer Ölzentralheizung betrieben, die für wohlige Wärme sorgt. Die Bodenbeläge sind vielseitig und umfassen Fliesen, Teppich und PVC. Die Balkone und der Wintergarten sind mit Fliesen ausgestattet und bieten gemütliche Rückzugsorte.

Die Fenster sind unterschiedlich ausgeführt, darunter einfach verglaste Holzfenster im 2. Obergeschoss links und doppelt verglaste Holzfenster im 1. Obergeschoss links. Ansonsten sind doppelt verglaste Kunststofffenster vorhanden, einige davon mit Außenrollos und Vergitterung. Im Eingangsbereich finden sich stilvolle Glasbausteine.

Ein besonderes Highlight ist die exklusive Kaminlandschaft, die im Jahr 1983 errichtet wurde. Sie beinhaltet einen offenen Kamin, eine edle Marmorverkleidung, gemütliche Granitbänke und klassische Holzvertäfelungen.

Das Mehrfamilienhaus bietet insgesamt fünf Bäder, darunter eines in der Eigentümerwohnung mit ebenerdiger Dusche, Whirlpool, WC, Bidet und Waschbecken. Hier wird Komfort großgeschrieben.

Das Dach wurde im Jahr 1980 neu eingedeckt, was für eine solide Bauweise spricht. Die Außenwände in Nord-, Ost- und Westlage sind wärmegeklämmt, was für eine effiziente Energieausnutzung sorgt. Im Jahr 2020 wurde zudem die Isolierung und Dämmung der Kellerräume bis zum Fundament erneuert, um den Wohnkomfort weiter zu optimieren.

In Bezug auf die Haustechnik wurden einige Modernisierungen durchgeführt:

- Die Elektroinstallation wurde im Jahr 2000 teilweise erneuert, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden.*
- Die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2005 installiert und gewährleistet eine zuverlässige Beheizung des Hauses.*
- Es sind vier Öltanks mit je 2000 Litern Fassungsvermögen vorhanden, insgesamt also 8000 Liter, um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten.*
- Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizungsanlage und wird durch eine Solaranlage unterstützt, was zu einer energieeffizienten Nutzung beiträgt.*
- Im Anbau des 1. und 2. Obergeschosses befindet sich eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort.*
- Das Wohnzimmer im 1. Obergeschoss verfügt über eine separate Heizungssteuerung, um die individuelle Temperaturregelung zu ermöglichen.*

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine vielseitige Ausstattung und mit den durchgeführten Modernisierungen sowohl Komfort als auch Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

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

Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.

Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 21.07.2031

Baujahr des Hauses: 1958

Baujahr der Heizung: 2005

Hauptenergieträger: Öl

Energiekennwert: 105,4 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.

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](#)



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

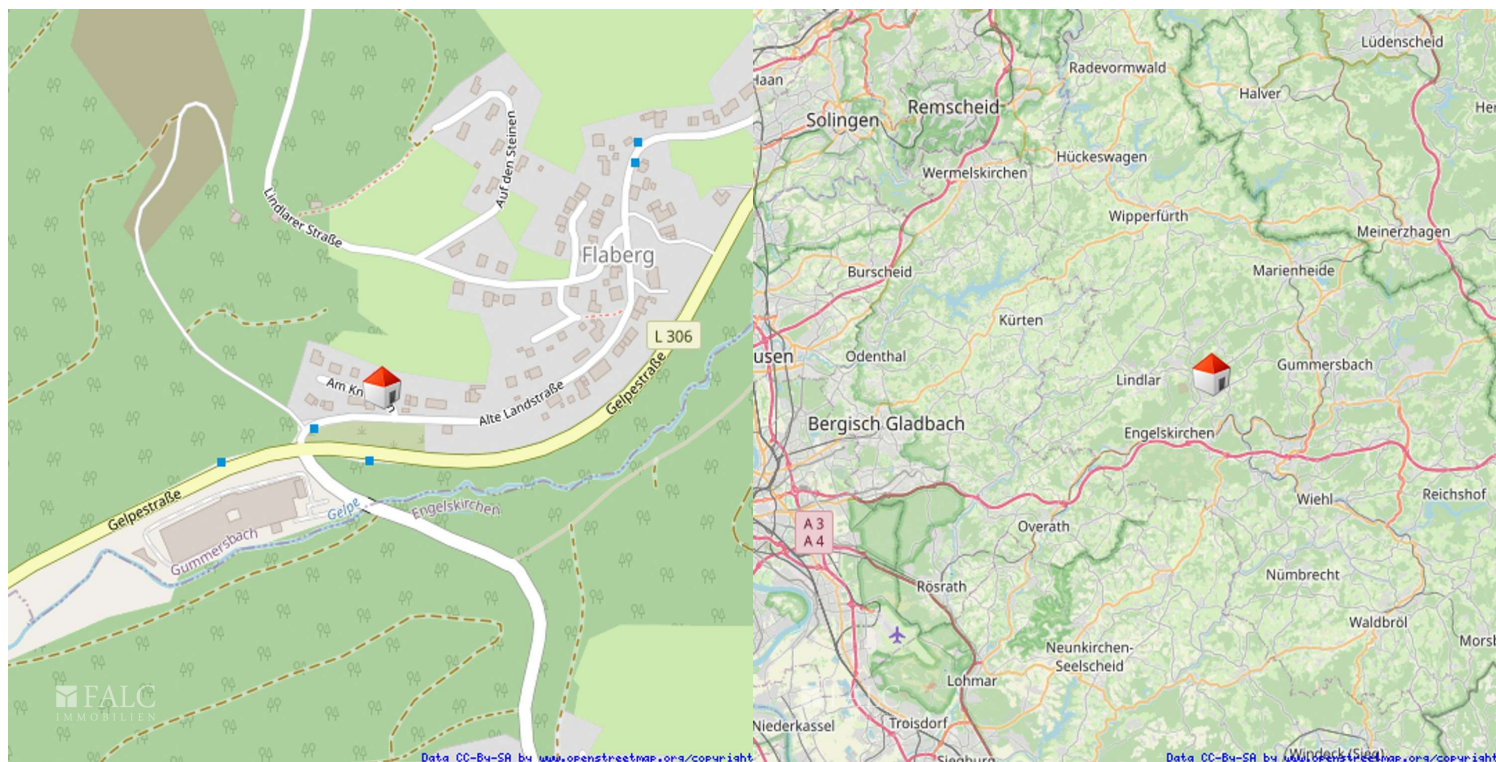
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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](#)