



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HaB-66123

Familienraum mit Garten & Garage – Doppelhaushälfte zum Verlieben!

Eckdaten

***Kaufpreis
Provision***

450.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt 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	152,0 m²
Grundstücksfläche	533,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2004
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.10.2034
Energiebedarf	215,1
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	18.10.2024
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese ansprechende Doppelhaushälfte vereint naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die idyllische Lage bietet Ruhe und Erholung, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Anbindung und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen profitieren – die perfekte Kombination für hohe Lebensqualität und beste Erreichbarkeit.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur ca. 150 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung für Berufstätige, Familien und Senioren. Mit der Buslinie 362 erreichen Sie bequem den Bahnhof Hersbruck, von wo aus Sie mit den Regionalexpresslinien RE 32, RE 40 und RE 41 schnell und unkompliziert in die benachbarten Städte Nürnberg oder Fürth gelangen.

Für Pendler und Reisende ist der internationale Flughafen Nürnberg in rund 35 Kilometern erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt liegt circa 15 Kilometer entfernt, sodass auch die umliegenden Städte schnell und bequem erreichbar.

Der katholische Kindergarten ist nur 400 Meter entfernt und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit für Eltern. Darüber hinaus sind alle wichtigen Schulformen in der Nähe: Das Paul-Pfinzing-Gymnasium ist fußläufig erreichbar.

Grund-, Mittel- und Realschulen sind in etwa fünf Autominuten erreichbar.

Zahlreiche Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten machen die Umgebung besonders kinderfreundlich.

Der beliebte Wasserspielplatz ist in nur 20 Minuten zu Fuß oder 4 Minuten mit dem Auto erreichbar, während der idyllische Rosengarten zu einem kurzen Spaziergang einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Auch die Nahversorgung ist optimal: Ein REWE-Supermarkt sowie eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen einen schnellen Einkauf.

Die hausärztliche Versorgung, Zahnarzt- und Frauenarztpraxen sind in ca. 4 Autominuten erreichbar.

Sportbegeisterte finden in der Umgebung ein breites Angebot an Sportstätten. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Picknicks und entspannten Familienausflügen ein.

Diese Wohnlage verbindet hohe Lebensqualität mit exzellenter Infrastruktur. Die ruhige und freundliche Nachbarschaft ist ideal für junge Familien, Paare und Berufstätige, die eine harmonische Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen suchen. Hier lässt

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

es sich hervorragend leben! Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – die ersten Besichtigungstermine sind ab dem 30.03.2025 geplant. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Einzeltermin von ca. 30 Minuten, um Ihnen die vielen Vorzüge dieses Hauses persönlich näherzubringen.

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

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause für die ganze Familie? Ein eigener, grüner Garten und eine Garage gehören ebenfalls zu Ihren Wunschkriterien? Sie schätzen eine ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne? Dann sollten Sie dieses Angebot nicht verpassen!

Wir präsentieren Ihnen eine gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1970 in massiver Bauweise und stets sorgsam instand gehalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 152 m² auf drei Ebenen bietet dieses Haus genügend Platz für junge Familien sowie für all jene, die bereits Kinder haben und Raum für ein harmonisches Familienleben suchen.

Das Erdgeschoss ist der perfekte Ort, um gemeinsam Zeit zu verbringen. Hier erwarten Sie ein einladender Flur, ein praktisches Gäste-WC und eine geräumige Küche mit einem charmanten Holzfenster zum angrenzenden Essbereich. Das Highlight dieser Etage ist das helle und großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse. Dank der großen Fensterfront genießen Sie viel Tageslicht und einen wundervollen Blick in den Garten. An warmen Sommerabenden lädt die Terrasse mit Markise dazu ein, ein Glas Wein in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Das Obergeschoss bietet Ruhe und Geborgenheit. Die Etage umfasst ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei behagliche Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Duschkabine, Badewanne und Doppelwaschbecken. Die Natursteintreppe zum Obergeschoss ist mit einem Treppenlift ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der ausgebauter Dachboden bietet weitere Wohnfläche mit einem großzügigen Zimmer unter gemütlichen Dachschrägen – ideal als Teenager-Rückzugsort oder Home-Office. Zusätzlich gibt es ein weiteres kleines Zimmer sowie ein WC mit Waschbecken.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet reichlich Stauraum. Neben einem Heizungsraum (die Ölzentralheizung wurde 1991 installiert) und einem großzügigen Waschkraum, der Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, erwartet Sie ein heller, gemütlicher Hobby- und Partyraum mit direktem Zugang zum Vorratsraum. Die Kellerfläche ist nicht in der Wohnfläche inbegriffen, bietet jedoch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier vieles vorausschauend durchdacht und stets gepflegt wurde. Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Im Jahr 1999 wurden alle Fenster erneuert und die Fassaden fachmännisch verputzt.

Neben dem gepflegten Garten gehört eine eigene Garage mit elektrischem Garagentor zum Haus.

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

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Zuhause näher vorzustellen!

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

Ausstattung im Überblick – Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

- **Großzügige Wohnfläche: ca. 152 m², ideal für Familien**
- **Sechs vielseitig nutzbare Zimmer für Wohnen, Arbeiten und Entspannen**
- **Erweiterter Wohlfühlraum im Untergeschoss mit großzügigen 28 m² zusätzlich – ideal als Gästezimmer oder Partyraum**
- **Drei WCs für maximalen Komfort**
- **Modernes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne & Doppelwaschbecken**
- **Hochwertige Materialien: Natursteintreppe & elegante Parkettböden**
- **Praktische Bodenbeläge: Gefliest in Flur, Bad und WCs**
- **Gepflegter Garten – Ihre grüne Oase zum Entspannen**
- **Südlich ausgerichtete Terrasse mit Markise – purer Sonnengenuss**
- **Zusätzlicher Balkon im Obergeschoss mit Blick in den Garten**
- **Doppelt verglaste PVC-Fenster für optimalen Schallschutz & Energieeffizienz**
- **Voll unterkellert mit viel Stauraum und zusätzlichem Waschraum**
- **Hobby- oder Partyraum im Keller für Ihre individuellen Bedürfnisse**
- **Zuverlässige Ölzentralheizung für wohlige Wärme**
- **Garage mit elektrischem Tor – bequem & sicher parken**
- **Ruhige Wohnlage – entspanntes Wohnen mit bester Lebensqualität**

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Objektbeschreibung ganz oder teilweise auf Angaben des Eigentümers beruht. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung.

**Herzliche Grüße
Harald Braun**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

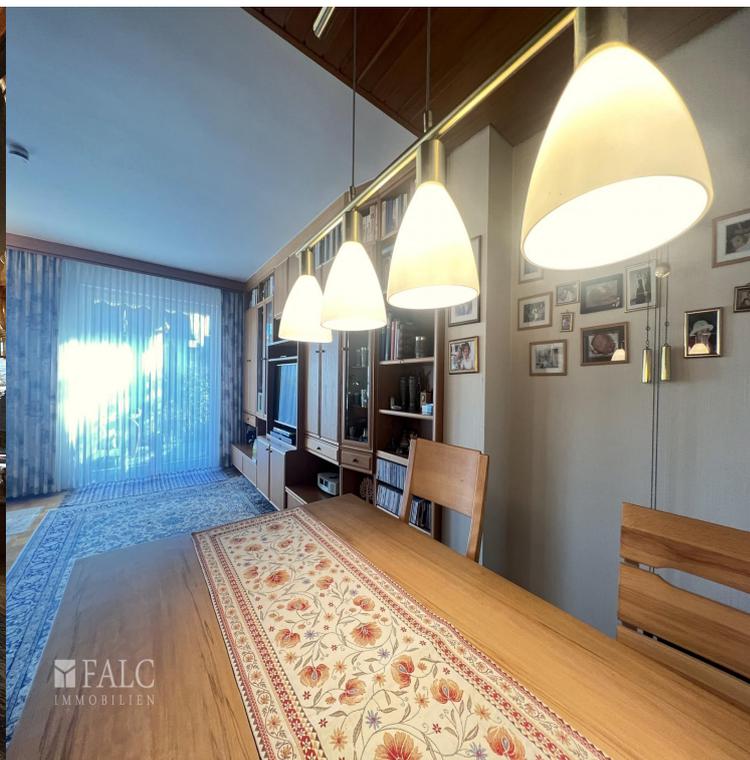
[Online ansehen](#)



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

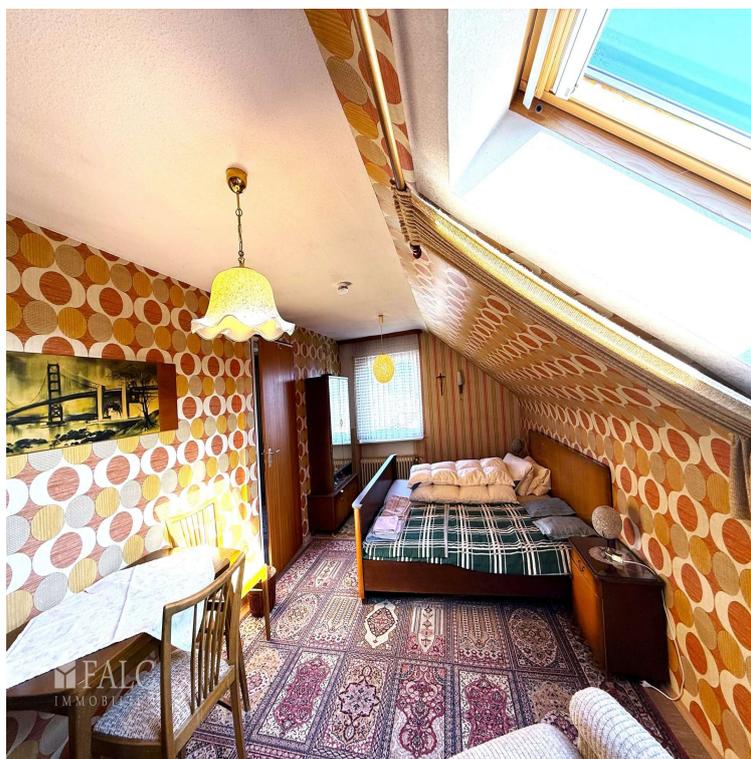
[Online ansehen](#)



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

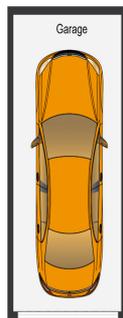
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

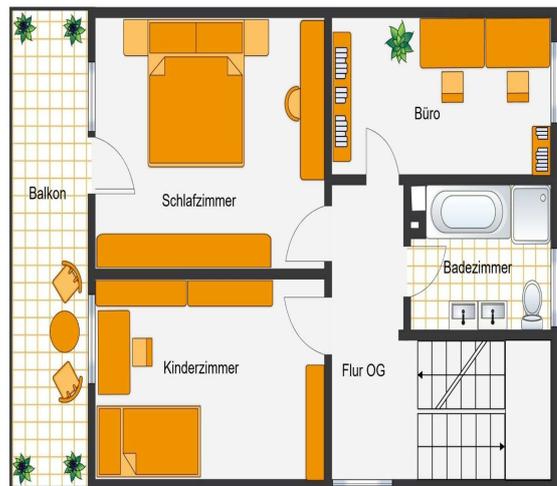
FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

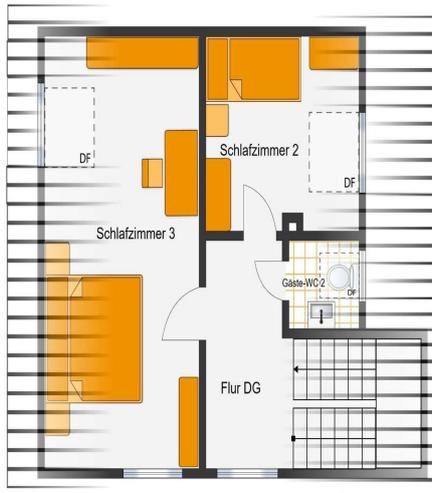


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

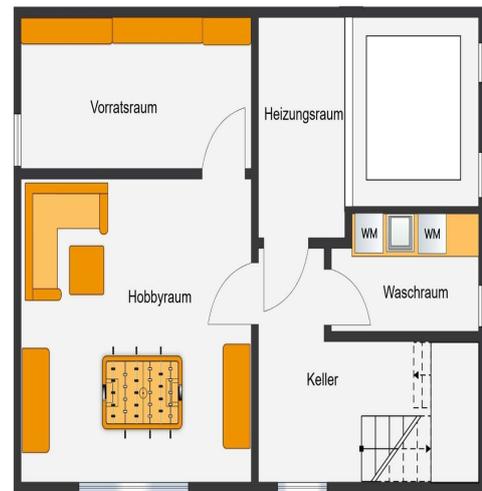
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

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](#)