



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HaWa-56567

## *Traumhaus in grüner Umgebung*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **569.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>125,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>755,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>5,0</b>                 |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>2,0</b>                 |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1956</b>                |
| <b>Zustand</b>               | <b>Teilsaniert</b>         |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2017</b>                |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>            |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>         |
| <b>Kamin</b>                 |                            |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Gas</b>                 |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Freiplatz</b>   |
| <b>Gartennutzung</b>         |                            |
| <b>Sauna</b>                 |                            |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>              |
| <b>Abstellraum</b>           |                            |
| <b>Gäste-WC</b>              |                            |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>04.09.2034</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>371,06</b>         |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>H</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>05.09.2024</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Ihr neues Zuhause befindet sich im beliebten Duisburg-Rahm. Ruhig und durch den öffentlichen Nahverkehr ( Bus und Schiene ) doch gut angebunden, ist Rahm sicherlich ein Ort in dem es sich gut leben lässt. Die unmittelbare Nachbarschaft Ihres Heims ist vornehmlich durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt.*

*Nicht nur Kindergärten und Schulen machen das Dorf Rahm auch für Familien attraktiv.*

*Vor seiner Zuordnung zu Duisburg war Rahm ein Bauerndorf, welches sich bis heute seinen ländlichen Charakter bewahrt hat. Falls Sie frische Brötchen zum Frühstück mögen werden Sie in der Bäckerei, welche schräg gegenüber ihres neuen Hauses liegt fündig. Danach lädt die idyllische unmittelbare Umgebung zu einem Spaziergang oder einer Radtour ein.*

*Die Wege führen durch Wald und Feld des Naturschutzgebietes Rahmer Benden zum Beispiel nach Angermund oder in entgegengesetzter Richtung zur bekannten Sechs-Seen-Platte. Für den kleinen Spaziergang lockt der Rahmer Bach, welcher u.a. an einer Obstbaumwiese entlang führt. Gleich dahinter erwartet Sie ein Landgasthof in welchem es sich vorzüglich speisen lässt.*

*In ca. 100 Metern Entfernung befindet sich ein Terminal-Filiale der Sparkasse. Ihre ärztliche Versorgung ist u.a. durch eine Gemeinschaftspraxis gesichert. Sollte Ihr Haustier einmal besondere Fürsorge benötigen, ist es bei der am Rahmer Bach gelegenen Kleintierpraxis gut aufgehoben.*

## Objektbeschreibung

*In ruhiger Wohnlage von Duisburg befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus. Mit insgesamt 5 Zimmern auf einer Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern.*

*Sie betreten Ihr neues Heim durch eine massive Haustür und befinden sich im Hausflur, dessen Boden wie die des gesamten Erdgeschosses gefliest ist.*

*Gleich rechter Hand befindet sich der Treppenaufgang, dessen Stufen separat ausgeleuchtet sind.*

*Zur linken Seite gelangen Sie in das helle Esszimmer, durch dessen breite Glastüren Sie die große Terrasse betreten.*

*Wieder im Flur gelangen Sie durch einen Türbogen in die Küche mit Einbaumobiliar. Die Küche ist taghell dank dreier Fenster.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Auch erwartet Sie im Erdgeschoß das geräumige Tageslicht-Duschbad. Die Dusche ist seniorengerecht gestaltet.***

***Weiter führt Sie der Flur in den Wohnraum, welcher 1984 durch einen Anbau erweitert wurde. In diesem Zuge wurde auch eine Fußbodenheizung verlegt. Zudem punktet das Wohnzimmer durch einen stilvollen, gemauerten Kachelofen ( letzte Abnahme 2024 ). Dessen vier Züge beheizen nicht nur das Wohnzimmer, sondern auch den Flur und das Esszimmer. Vom Wohnzimmer gelangen Sie über zwei weitere Terrassentüren in den gut eingewachsenen Garten.***

***In der ersten Etage befindet sich das Ankleidezimmer mit dem handgefertigten Einbauschränk. Dieses Zimmer wurde in den letzten Jahren als Schlafzimmer genutzt.***

***Eine Tür weiter finden Sie das eigentliche große Schlafzimmer, welches durch eine Trennwand zu zwei Praxisräumen umfunktioniert wurde. Diese Wand lässt sich jedoch leicht wieder zurück bauen, sodass Sie auch diesen Raum beliebig nutzen können. Durch die hier befindliche Glastür betreten Sie den Balkon mit Blick in den Garten.***

***Wieder zurück im Flur finden Sie zur rechten Seite das zweite Tageslichtbad mit Bidet.***

***Das Arbeitszimmer liegt am Ende des Flurs.***

***Über eine Stiege erreichen Sie den ausgebauten und gedämmten Spitzboden.***

***Im Garten ist der wunderschön angelegte Bachlauf, der in den Koi-Teich mündet hervorzuheben.***

***Ein weiteres Highlight ist sicherlich die Sauna, welche sich in einem gemauerten Gartenhaus befindet. Für die Gartengeräte steht Ihnen ein weiteres Gartenhaus zur Verfügung.***

***Auch für die Kleinen ist auf dem Rasen noch ausreichend Platz zum Spielen und Toben.***

***Praktischerweise können Sie auch vom Garten die geräumige Garage betreten, welche über Licht und mehrere Steckdosen verfügt. Hier finden Sie ebenfalls einen Stauraum über der Garage.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Einbauküche**

**Gemauerter Kachelofen mit vier Zügen**

**Maßgeschneiderte Einbau- und Bücherschränke**

**Fenster und Terrassentüren mit Jalousien, teilweise elektrisch**

**Sauna**

**2 Stellplätze**

**Garage**

**Sauna**

**Fußbodenheizung im Wohnraum**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





# WP Immo Manager

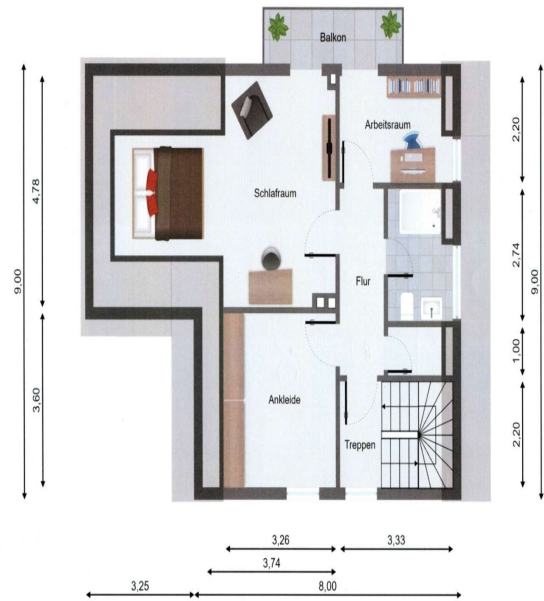
*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



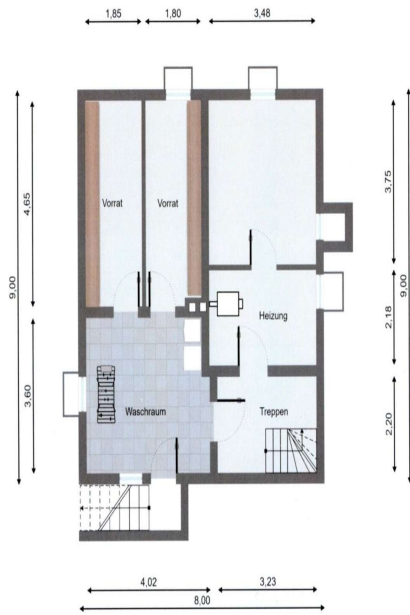
WP

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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)