



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HKo-69866

Grün. Großzügig. Geborgen. – Doppelhaushälfte für höchste Wohnansprüche

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

795.000,00 €

2,975 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben

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	154,7 m²
Nutzfläche	214,1 m²
Grundstücksfläche	407,0 m²
Gesamtfläche	234,1 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1993
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.04.2033
Energiekennwert	120,0 kWh/(m²*a)
Energieträger	Holzpellets
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	24.04.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Lage der DHH vereint Vorstadtidylle mit guter Anbindung, die sowohl Ruhe als auch Zugänglichkeit zu vielfältigen Aktivitäten und Angeboten bietet.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von malerischen Gärten und grünen Landschaften. Hier können Sie die Harmonie der Natur in vollen Zügen genießen. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen und familiären Atmosphäre, die ein Gefühl von Gemeinschaft und Sicherheit vermittelt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Wenn Sie gerne in der Natur aktiv sind, können Sie die wunderschönen Wander- und Radwege erkunden, die durch die umliegenden Felder und Wälder führen. Ein Ausflug zur Therme Erding bietet sich ebenfalls an, um Energie zu tanken.

Für den Alltag bietet die Lage des Hauses eine ausgezeichnete Infrastruktur. In Gehweite kommen Sie zu dem gepflegten und gut sortierten Wörther Dorfladen. Apotheken, Banken und weitere Geschäfte, die Ihren täglichen Bedarf decken, erreichen Sie in wenigen Autominuten. Für Familien mit Kindern gibt es in unmittelbarer Nähe eine Auswahl an Schulen und Kindergärten.

Wenn es um die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geht, sind Sie hier ebenfalls gut aufgestellt. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt, von der aus Sie bequem nach Erding und in die umliegenden Städte und Gemeinden gelangen. 5 Fahrradminuten entfernt liegt die S-Bahn Haltestelle St. Koloman. Von dort kommen Sie mit der S2 bequem nach Erding oder München. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht es Ihnen, schnell und einfach zu weiter entfernten Zielen zu gelangen.

Objektbeschreibung

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

Weitblick ins Grüne – Stilvolle Doppelhaushälfte mit nachhaltiger Technik & Raum für Ideen

Diese moderne Doppelhaushälfte vereint durchdachtes Design, nachhaltige Technik und eine idyllische Lage. Auf ca. 154 m² Wohnfläche bietet sie ein Zuhause, das sowohl funktional als auch emotional überzeugt – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Licht und Natur legen.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Ankommen. Ein maßgefertigter Einbauschränk vom Schreiner bietet stilvollen Stauraum, während das modernisierte Gäste-WC aus dem Jahr 2023 mit klaren Linien und zeitlosem Design punktet.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück des Hauses – offen, einladend und mit der Möglichkeit, einen Kamin für gemütliche Abende zu integrieren. Die separate Küche ist mit einer hochwertigen Nolte-Einbauküche und modernen Elektrogeräten ausgestattet. Für Liebhaber offener Grundrisse bietet sich die Möglichkeit, die Wand zum Wohnbereich zu öffnen und so ein großzügiges, amerikanisch inspiriertes Raumgefühl zu schaffen.

Ein absolutes Highlight ist der großzügige Garten mit Terrassen in Nord-, West- und Südausrichtung. Der freie Blick auf das angrenzende Maisfeld schafft ein Gefühl von Weite und Ruhe – eine perfekte Kulisse für entspannte Stunden im Grünen.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer mit edlen Parkettböden sowie ein stilvolles Familienbad, das 2023 modernisiert und vollständig neu verrohrt wurde – inklusive Vorbereitung bis ins Dachgeschoss. Dieses bietet einen hellen, großzügigen Raum mit neu eingebauten Dachfenstern und hochwertigem Parkett – ideal als Elternbereich, Atelier oder kreativer Rückzugsort. Durch die gelegten Rohre, lässt sich hier problemlos ein Badezimmer realisieren.

Das Untergeschoss eröffnet weitere Möglichkeiten: Ein großer Hobbyraum und zwei zusätzliche Räume bieten Platz für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte. Waschmaschine und Trockner sind hier ebenfalls praktisch untergebracht.

Beheizt wird die Doppelhaushälfte nachhaltig über eine Pelletheizung (Baujahr 2014). Das Dach wurde vollständig mit einer hochwertigen Glas-Glas Photovoltaik-Anlage ausgestattet, die in Kombination mit einem Stromspeicher der Firma Sonnen für hohe Energieeffizienz sorgt – ergänzt durch ein Smart-Home-System zur Steuerung von Strom und Heizung.

Abgerundet wird dieses durchdachte Angebot durch eine Garage, zwei Stellplätzen direkt vor dem Haus sowie einer Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur mit Ausstattung und Technik, sondern auch mit Atmosphäre –

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 echter Ort zum Ankommen und Bleiben.

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

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- + Wohnen im Grünen, mit guten Anschlussmöglichkeiten**
- + 5 Zimmer**
- + Moderner Wohn-Essbereich für die ganze Familie**
- + Parkett im Ober- und Dachgeschoss**
- + Voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten**
- + Großzügiger Südgarten mit Kirschbaum und Weitblick**
- + 2 Terrassen nach Westen und nach Norden ausgerichtet**
- + PV Anlage inkl. Speicher**
- + Wallbox**
- + Separates Gäste-WC**
- + Neues Badezimmer im OG.**
- + Wunschträume verwirklichen im Dachgeschoss**
- + Effiziente Pelletheizung**
- + Parkettböden in den Schlafzimmern**
- + Moderne hochwertige Fliesen in Bädern und Wohnzimmer**
- + Ausgebautes Dachgeschossstudio**
- + 2 Außenstellplätze**
- + 1 Garagenstellplatz**

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

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

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 2,975 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.



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

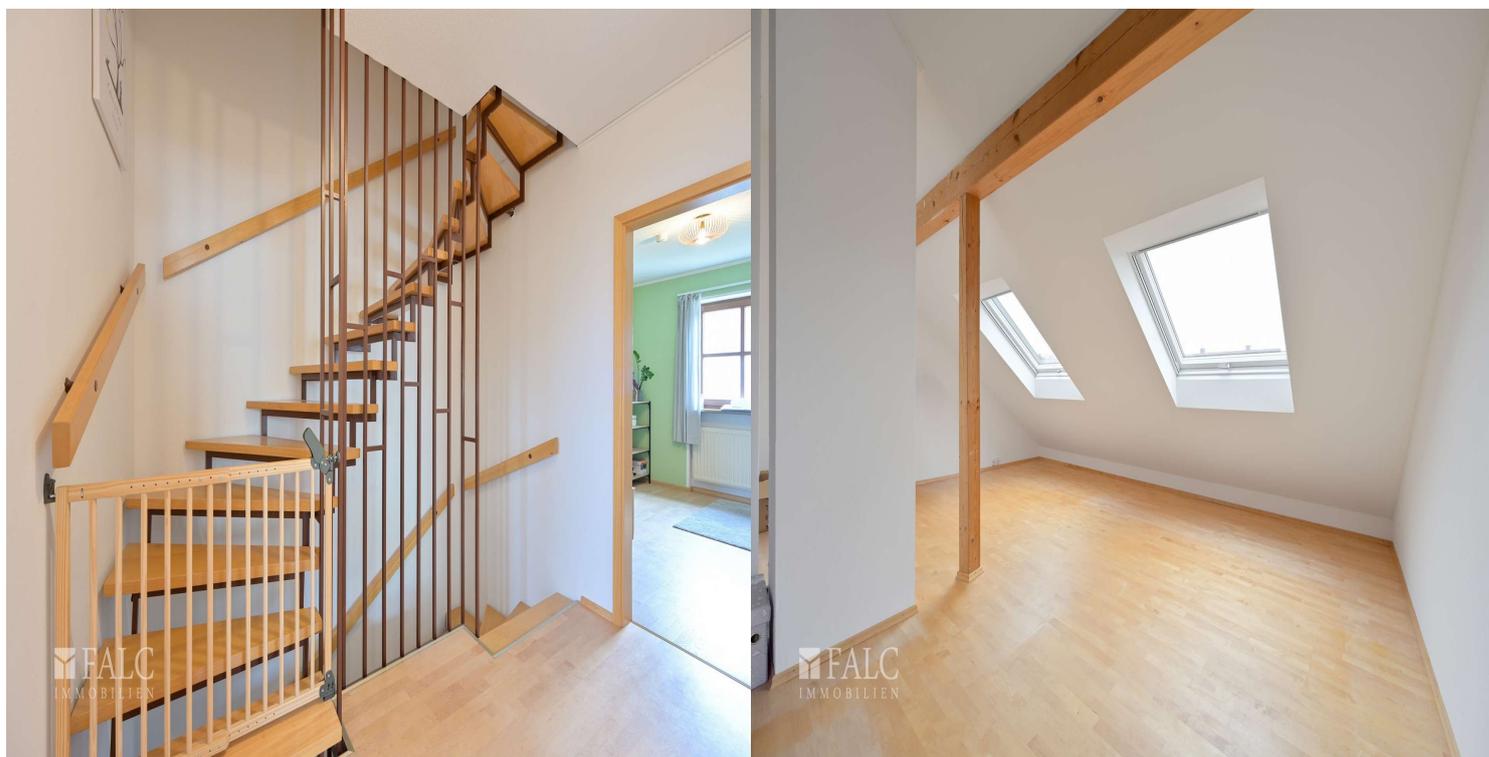
[Online ansehen](#)



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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

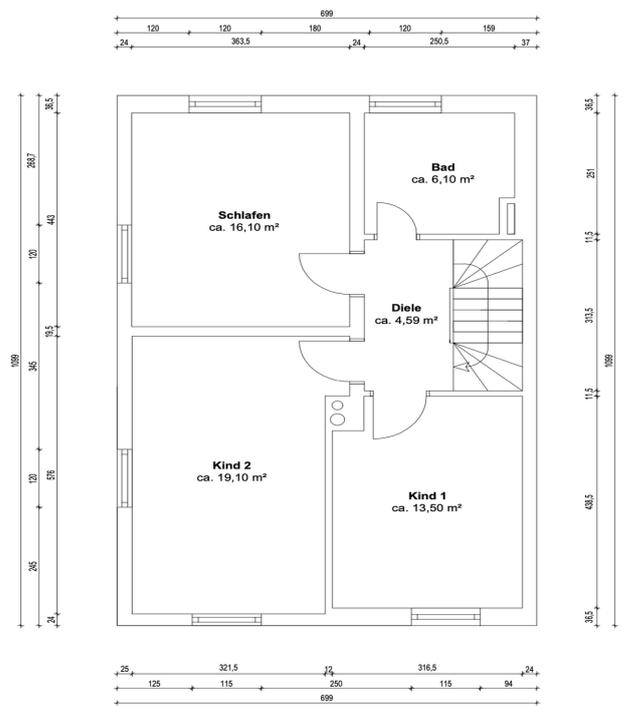
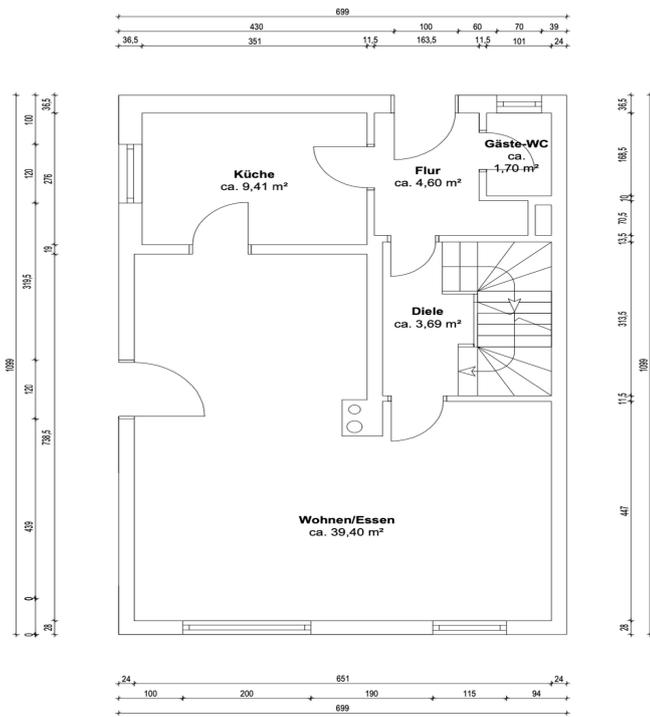
[Online ansehen](#)



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

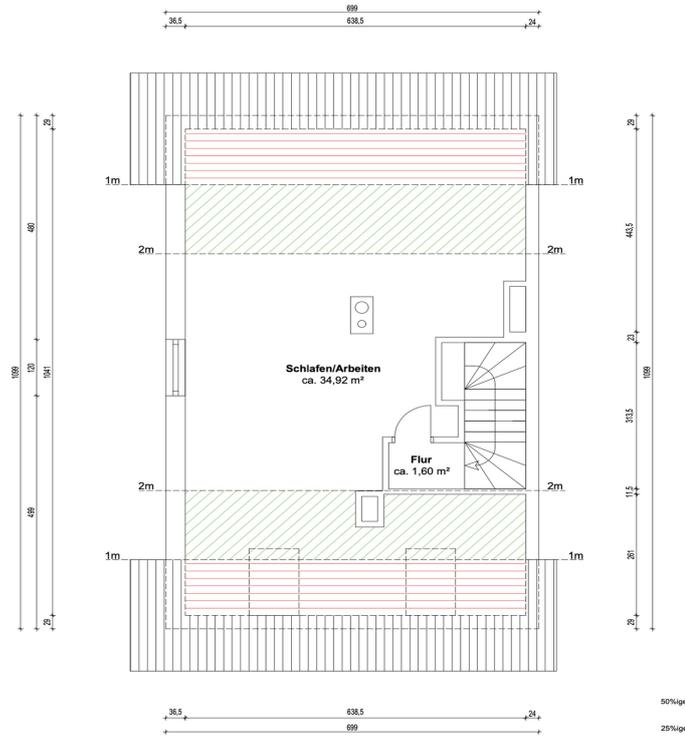
[Online ansehen](#)



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](#)