



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HSc-37357

*Sehr viel Haus mit vielen Extras*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **389.000,00 €**

**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>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>99,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>544,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>174,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gastterrasse</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**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>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>17.05.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>57.5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.05.2022</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Das Haus befindet sich in der malerischen Gemeinde Reichshof, genauer gesagt im Ort Denklingen. Die Adresse lautet Vor den Biesen 1, mit der Postleitzahl 51580.**

**Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv, da es sich nur 0,5 Kilometer vom Zentrum entfernt befindet. Somit sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar.**

**Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein Kindergarten (0,5 km entfernt) sowie eine Grundschule (0,3 km entfernt). Für ältere Schüler stehen sowohl eine Realschule (5,5 km entfernt) als auch ein Gymnasium (5,3 km entfernt) zur Verfügung.**

**Die Lage des Hauses ermöglicht es den Bewohnern, eine ruhige und idyllische Umgebung zu genießen, während sie gleichzeitig von der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen profitieren.**

**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

## Objektbeschreibung

**Dieses Einfamilienhaus liegt am Anfang einer Sackgasse in mitten eines ruhigen Wohngebietes von Reichshof/Denklingen.**

**Auf einer gesamt Wohnfläche von 174 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie. Sie betreten das Haus über eine kleine Treppe und kommen durch die Eingangstür in eine kleine Diele durch man alle Räume im Erdgeschoss betreten kann.**

**Nachdem Sie die Alarmanlage deaktiviert haben, steht Ihnen der Zugang frei.**

**Direkt rechts von der Diele ist das Wohnzimmer mit direkten Zugang zur großzügigen Terrasse von ca. 60 m<sup>2</sup>. Die Terrasse ist mit Natursteinplatten belegt und durch Findlinge zur Bepflanzung eingegrenzt. Ein schönes Detail im Garten ist der Kräuter Kreisel und das Gartenhäuschen welches sich erhöht im hinten Teil des Gartens präsentiert.**

**Der gesamte Garten ist durch seine Bepflanzung und den Blickdichten Zaun kaum von der Nachbarschaft einsehbar.**

**Zurück im Eingangsbereich liegt gegenüber der Eingangstür das Esszimmer, welches ebenfalls einen Terrassen Zugang ermöglicht.**

**Aus dem Esszimmer kann man direkt die Küche betreten, in der Küche ermöglicht ein Durchgang das betreten der geräumigen Garage.**

**Die Garage bietet auf ca. 30 m<sup>2</sup> genügend Platz, mehr als nur Ihr Auto, auch Fahrräder, Motorräder oder ein Anhänger sowie Gartengeräte würden hier ihren Platz finden.**

**Nach oben könnte man in der Garage auf einer zweiten Ebene noch zusätzlichen Stauraum errichten.**

**Über die Garage können Sie ebenfalls in den Garten kommen.**

**Zusätzlich zu dem Stellplatz in der Garage stehen ihnen ein Stellplatz in einem Carport am Haus zur Verfügung.**

**Zurück im Eingangsbereich befinden sich im Obergeschoss die 3 Schlafräume.**

**Das Elternschlafzimmer betreten Sie durch einen kleinen Vorraum der Platz für einen Kleiderschrank bietet und den Zugang zum großen Badezimmer mit Walk In Dusche und Doppelwaschtisch.**

**Das Elternschlafzimmer überzeugt durch seine bis in den Giebel ausgebauten Deckenhöhe.**

**Die beiden Kinderzimmer bieten eine Besonderheit, über eine Treppen können Ihre Kinder auf eine Galerie gelangen die zum einen eine Verbindungstür zum jeweils anderen Kinderzimmer Galerie hat und einen Zugang zum Speicherraum ermöglicht.**

**Der Speicherraum könnte ebenfalls als weiteres Kinderzimmer genutzt werden.**

**Im Untergeschoss ist ein weiterer großer Raum der als zusätzliches Kinderzimmer oder als Büro genutzt werden könnte.**

**Ebenfalls im Untergeschoss ist der Hauswirtschaftsraum und ein weiteres kleines Badezimmer.**

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

## **Ausstattung**

**Die angebotene Immobilie verfügt über eine Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen, die den Wohnkomfort und die Lebensqualität erheblich steigern.**

**Zum Schutz Ihrer Familie verfügt das Haus über eine Alarmanlage.**

**Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine großzügige Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die Sonne und frische Luft in vollen Zügen zu genießen. Auf der Terrasse ist bereits eine Bodenplatte integriert die zur Errichtung eines Wintergarten verwendet werden sollte. Ein Baugenehmigung für den Bau eines Wintergarten liegt ebenfalls bereits vor und kann übernommen werden.**

**An der Terrasse ist jetzt ein großes Somfy Premium Kassettenmarkise mit Wind.- und Sonnenwächter angebracht, die sich über eine Fernbedienung steuern lässt.**

**Zudem steht Ihnen ein Carport zur Verfügung, der Ihnen einen geschützten Abstellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Der Carport ist eine Sonderanfertigung mit der Möglichkeit das Dach zu Begrünen und in Form an die Grundstücksgrenzen angepasst.**

**Der Carport verfügt über einen LED Strahler mit Bewegungsmelder und die Möglichkeit eine Wallbox zum laden eines E-Auto zu installieren. Dieser ist im Preis bereits enthalten, sodass keine zusätzlichen Kosten auf Sie zukommen.**

**Sämtliche Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss sind nicht nur mit der Alarmanlage verbunden, sondern zusätzlich abschließbar.**

**Die Immobilie ist außerdem vollständig unterkellert, was Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet und die Möglichkeit zur Nutzung als Hobbyraum oder Fitnessbereich eröffnet.**

**Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Als Befeuerungsart wird Niederenergie Brennwerttherme verwendet, was eine effiziente und umweltschonende Heizmethode darstellt.**

**Diese umfangreiche Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Menschen, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine hohe Lebensqualität legen.**

**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*

## **Sonstiges**

***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!***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

**Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):**

**Energieausweistyp: Bedarf**

**gültig bis: 17.05.2032**

**Baujahr des Hauses: 1998**

**Baujahr der Heizung: 2022**

**Hauptenergieträger: Gas**

**Energiekennwert: 57,50 kWh/m<sup>2</sup>/a**

**Energieeffizienzklasse: B**

***Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer\*in 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](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)

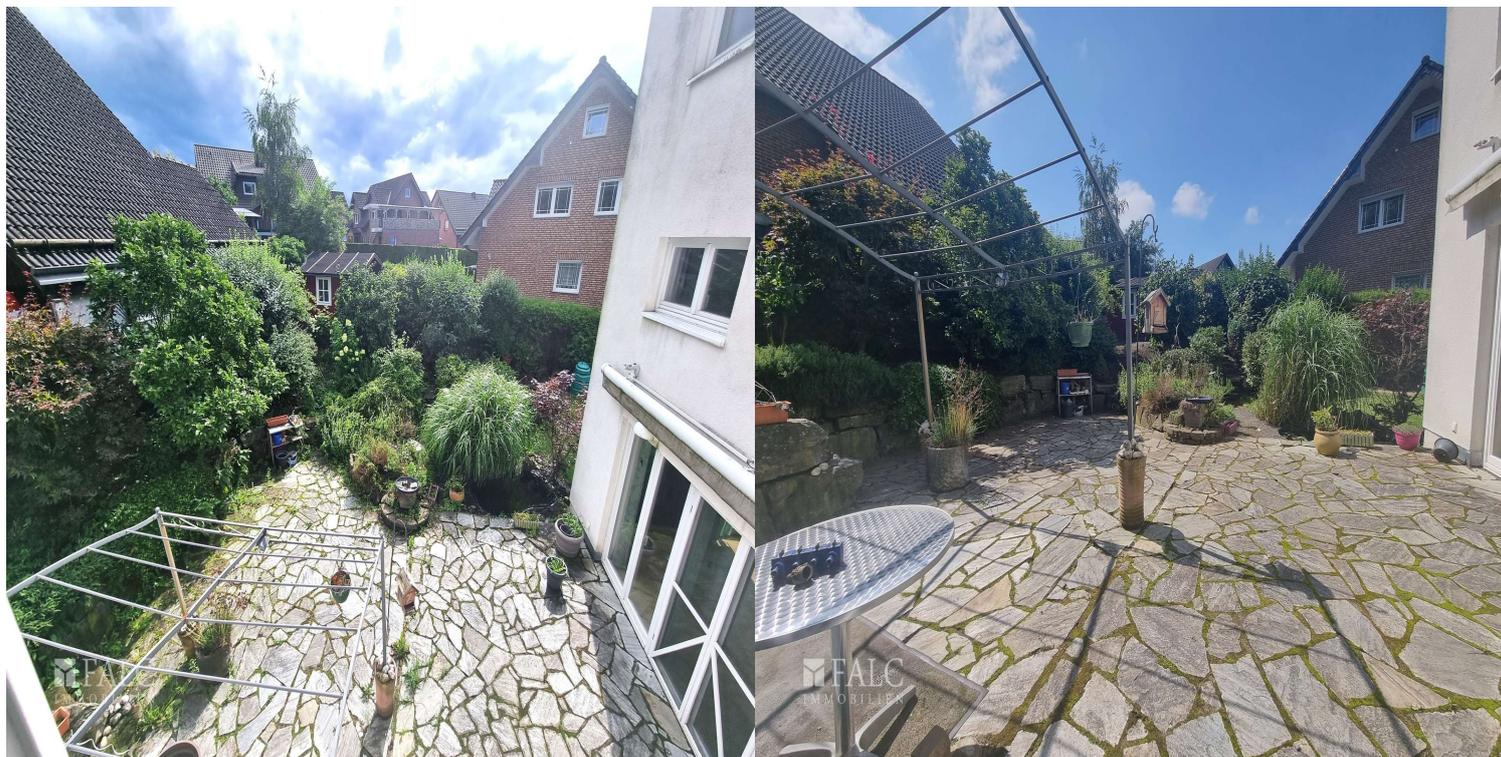
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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

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 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)

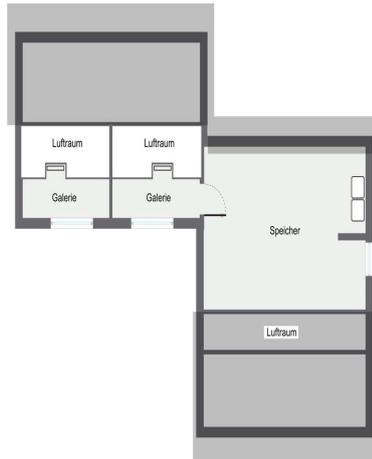
[Online ansehen](#)



# WP 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](#)



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](#)