



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HSc-75325

*Moderne Doppelhaushälfte, jetzt einziehen und wohlfühlen*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**512.000,00 €**

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>136,4 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>23,3 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>350,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>140,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>5,0</b>                     |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>3,0</b>                     |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</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>2013</b>                    |
| <b>Zustand</b>               | <b>Neuwertig</b>               |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2022</b>                    |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Gehoben</b>                 |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b>  |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>             |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Laminat, Fliesen</b>        |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Fussboden</b>               |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Elektro</b>                 |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Außenstellplatz</b> |
| <b>Gartennutzung</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiekennwert**

**Energieträger**

**Stromwert**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Verbrauchsausweis**

**30.09.2035**

**35 kWh/(m²\*a)**

**Strom**

**35**

**A**

**30.09.2025**

**2014**

**Wohngebäude**

### Objektbeschreibung

#### Lage

##### 1. **\*\*Geographische Lage\*\*:**

Die Immobilie liegt in Waldbröl, einer charmanten Stadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, eingebettet in die malerische Landschaft des Bergischen Landes. Die Region ist bekannt für ihre sanften Hügel und ausgedehnten Wälder, die zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Waldbröl befindet sich in der Nähe von größeren Städten wie Köln und Bonn, die jeweils in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar sind.

##### 2. **\*\*Infrastruktur\*\*:**

Die Verkehrsanbindung von Waldbröl ist gut ausgebaut. Die Autobahn A4 ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zu den Ballungsräumen Köln und Bonn. Der nächste größere Flughafen ist der Flughafen Köln/Bonn, der etwa eine Stunde Fahrtzeit entfernt liegt. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut abgedeckt, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe der Immobilie. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie REWE und EuropaMarkt in der Nähe zur Verfügung.

##### 3. **\*\*Wirtschaftliche Faktoren\*\*:**

Waldbröl ist geprägt von einer Mischung aus kleinen und mittelständischen Unternehmen, die vor allem im Dienstleistungssektor und im Handwerk tätig sind. Die Arbeitsmarktsituation ist stabil, mit einer Vielzahl von Beschäftigungsmöglichkeiten in der Region. Größere Arbeitgeber in der Umgebung sind unter anderem das Kreiskrankenhaus Waldbröl und diverse Bildungseinrichtungen.

##### 4. **\*\*Demographische Daten\*\*:**

Die Bevölkerung von Waldbröl ist überwiegend älter, mit einem Durchschnittsalter von etwa 53

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Jahren. Die Haushaltsstruktur ist durch kleine Haushalte geprägt, mit durchschnittlich 1,6 Personen pro Haushalt. Die Eigentümerquote ist hoch, was auf eine stabile Wohnsituation hinweist.

**5. *\*\*Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen\*\**:**

In Waldbröl gibt es mehrere Schulen, darunter eine Grundschule und weiterführende Schulen, die eine gute Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten. Berufsschulen und Weiterbildungsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Region vorhanden.

**6. *\*\*Kulturelle und soziale Infrastruktur\*\**:**

Die Stadt bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks wie der Wiedenhofpark, sowie Sporteinrichtungen wie das Sportcenter und die Schwimmhalle. Kulturelle Einrichtungen sind weniger ausgeprägt, jedoch gibt es in der Umgebung Museen wie die Bruchhauser Mühle. Für das leibliche Wohl sorgen Restaurants wie das Meson El Toro und das Gasthaus zum Schornstein uvm.

**7. *\*\*Umweltfaktoren\*\**:**

Waldbröl besticht durch seine naturnahe Lage im Bergischen Land, mit einer hohen Umweltqualität und zahlreichen Erholungsgebieten. Die Luft- und Wasserqualität ist gut, und die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten.

**8. *\*\*Wohnungsmarkt\*\**:**

Der Wohnungsmarkt in Waldbröl ist stabil, mit einer hohen Eigentümerquote und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 83,1 m<sup>2</sup> pro Wohnung. Die Nachfrage nach Wohnraum ist konstant, und es gibt eine Vielzahl von Angeboten sowohl für Mieter als auch für Käufer.

**9. *\*\*Stadtentwicklung und Planungen\*\**:**

Waldbröl setzt auf eine nachhaltige Stadtentwicklung mit Projekten zur Verbesserung der Infrastruktur und des öffentlichen Nahverkehrs. Zukünftige Entwicklungen zielen darauf ab, die Lebensqualität weiter zu steigern und die Region als attraktiven Wohnort zu positionieren.

**10. *\*\*Rechtliche Rahmenbedingungen\*\**:**

Die Bauvorschriften in Waldbröl sind darauf ausgelegt, die naturnahe Umgebung zu bewahren und gleichzeitig moderne Wohnkonzepte zu ermöglichen. Es gibt Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren, die den Immobilienerwerb zusätzlich attraktiv machen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

*Beim Betreten dieses modernen Hauses, das 2013 erbaut wurde, werden Sie von einer einladenden Diele empfangen. Diese führt Sie direkt in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit seiner offenen Gestaltung und den großen Fenstern viel Licht und Raum bietet. Der angrenzende Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten.*

*Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer. Ein praktisches Gäste-WC befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss, was den Komfort für Besucher erhöht.*

*Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich das Hauptschlafzimmer mit einem geräumigen Kleiderschrank befindet. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das große Badezimmer auf dieser Etage ist mit modernen Armaturen und einer komfortablen Dusche und Badewanne ausgestattet. Zudem stehen Ihnen zwei separate Waschtische zur Verfügung.*

*Der Garten ist ein Highlight dieser Immobilie. Er bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen und ist ideal für Familien mit Kindern. Die moderne Terrasse lädt zu gemütlichen Grillabenden ein und ist ein perfekter Ort, um sonnige Tage zu genießen.*

*Mit einer Wohnfläche von 136,4m<sup>2</sup> und einer Energieeffizienzklasse A ist dieses Haus nicht nur geräumig, sondern auch energieeffizient. Der Kaufpreis beträgt 519000 €, was dieses Haus zu einer attraktiven Investition macht.*

*Dieses Haus bietet alles, was eine Familie sich wünschen kann: moderne Ausstattung, großzügige Räume und eine hervorragende Lage. Es ist ein Ort, an dem Sie sich sofort zu Hause fühlen werden.*

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**

*Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.*

*Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.*

*Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.*

**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](https://www.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](https://www.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 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)

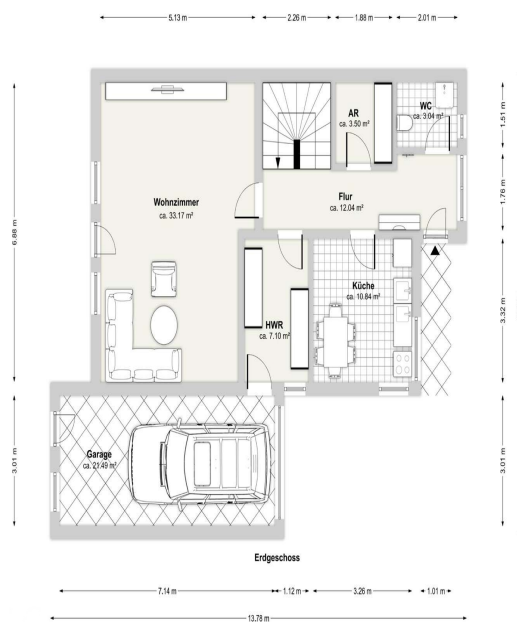
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

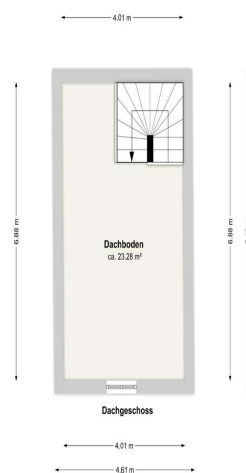
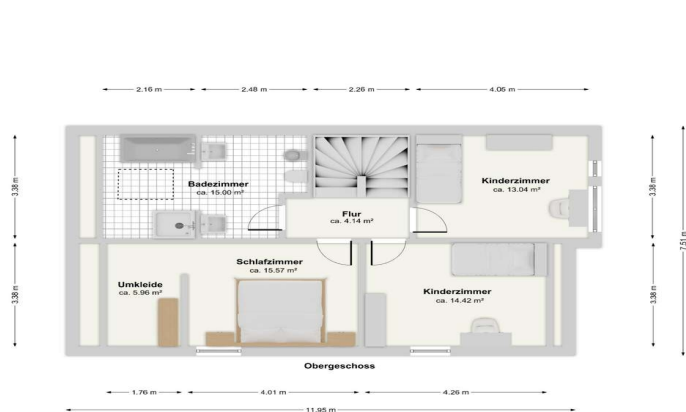
[Online ansehen](#)



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)

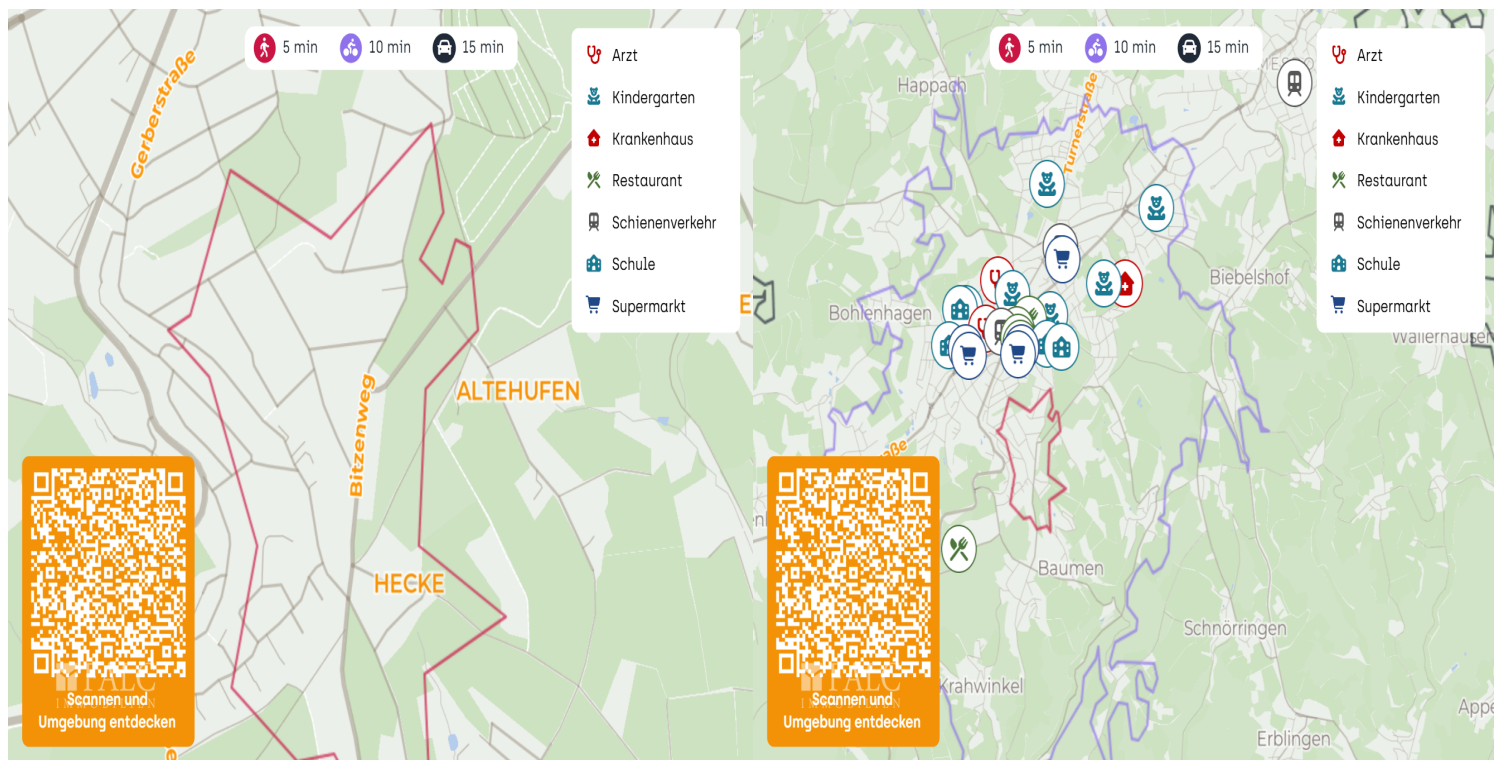
[Online ansehen](#)



# 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](#)