



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HSc-79610

Charmantes Blockhaus im grünen Dorfidyll

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

375.000,00 €
13.387,50 inkl. MwSt.

[Online ansehen](#)

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



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Wohnfläche | 143,0 m² |
| Grundstücksfläche | 2.600,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 5,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3,0 |
| Anzahl Badezimmer | 2,0 |
| Anzahl Stellplätze | 3,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 1994 |
| Zustand | Renovierungsbedürftig |
| Ausstattungskategorie | Standard |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Fliesen, Laminat |
| Kamin | |
| Befuerung | Gas |
| Stellplatzart | Außenstellplatz |
| Gartennutzung | |
| Abstellraum | |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 23.11.2035 |
| Energiebedarf | 245.2 |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | G |
| Ausstelldatum | 23.11.2025 |
| 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

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, ländlich geprägten Umfeld von Ruppichteroth im Rhein-Sieg-Kreis. Die Region verbindet naturnahes Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und ist ideal für alle, die im Grünen leben möchten, ohne auf gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Das Umland ist geprägt von Wäldern, Wiesen und kleinen Ortschaften entlang der Sieg und bietet viele Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden. Ein EDEKA sowie Lidl und ALDI Süd sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist gut abgedeckt: Eine Arztpraxis befindet sich in der näheren Umgebung, und das St. Franziskus Krankenhaus Eitorf ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist praktisch gelöst. Eine Bushaltestelle wie Niederlückerath liegt in der Nähe, und der Bahnhof Eitorf ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Damit bestehen gute Verbindungen in Richtung Siegtal und zu den umliegenden Städten.

Für Freizeit und Erholung bieten sich mehrere Grünanlagen an, darunter der Hindenburgpark, der sich gut für eine kleine Auszeit im Alltag eignet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Auswahl an Gastronomie in der Umgebung, zum Beispiel das Brückenstübchen.

Auch mit dem Auto ist die Lage komfortabel: Tankstellen wie Mundorf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Für weitere Ziele in der Region ist man zügig auf den überregionalen Verkehrsachsen unterwegs, sodass sich Alltag, Freizeit und Pendeln gut miteinander verbinden lassen.

Objektbeschreibung

Dieses Haus aus dem Baujahr 1994 bietet mit rund 143 m² Wohnfläche und insgesamt 5 Zimmern eine durchdachte Basis für komfortables Wohnen mit viel Platz im Alltag. Der Außenauftritt wirkt gepflegt und natürlich, mit einer einladenden Zufahrt und einem Gartenbereich, der Raum für Spiel, Entspannung und gemeinsame Zeit im Freien schafft. Ein Balkon ergänzt die Außenflächen und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten je nach Tageszeit und Wetter.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich, von dem aus sich die Räume funktional erschließen lassen. Im Erdgeschoss liegt der Schwerpunkt auf dem gemeinschaftlichen Wohnen. Der Wohnbereich präsentiert sich mit sichtbarer Holzoptik an Wänden und Decke, was eine warme, behagliche Atmosphäre erzeugt. Große Fensterflächen und Terrassentüren sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenraum angenehm mit dem Garten. Ein Kaminofen ist als klar erkennbares Ausstattungsmerkmal vorhanden und unterstützt eine gemütliche Wohnstimmung,

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

besonders in der kühleren Jahreszeit.

Der Wohn und Essbereich ist großzügig geschnitten und bietet flexible Stellmöglichkeiten für Sofa, Medienmöbel und einen großen Esstisch. Dadurch lassen sich Familienalltag und Gästeempfang gut miteinander verbinden, ohne dass es eng wird. Die Bodenflächen sind in den gezeigten Bereichen gefliest, was pflegeleicht ist und sich im Alltag bewährt.

Die Küche ist separat angeordnet und bietet eine klassische Einbauküchenoptik mit viel Arbeitsfläche und Stauraum. Durch die Fenster ist auch hier eine gute Belichtung gegeben. Die Nähe zum Essbereich erleichtert kurze Wege beim Kochen und Servieren. Ein Gäste WC ist vorhanden und ergänzt das Raumangebot im Alltag sinnvoll.

Mit insgesamt 5 Zimmern stehen neben dem Wohnbereich mehrere weitere Räume zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Schlaf Kinder Arbeits oder Gästezimmer nutzen lassen. Damit bietet das Haus die nötige Flexibilität, um sich an unterschiedliche Lebensphasen anzupassen.

Der Garten ist ein wesentlicher Bestandteil des Wohngefühls. Er bietet Platz für Spielgeräte, eine Sitzecke oder Hochbeete und schafft einen privaten Rückzugsraum im Grünen. Die Kombination aus Garten und Balkon ermöglicht es, Außenflächen vielseitig zu nutzen und den Tagesablauf nach draußen zu erweitern.

Hinweis zur Energieeffizienz: Für das Objekt ist die Energieeffizienzklasse G angegeben. Interessenten sollten die energetische Situation bei der weiteren Planung berücksichtigen und mögliche Modernisierungsmaßnahmen individuell prüfen. Es besteht eine aktive Pv Anlage auf dem Haus mit der Option auf eine Erweiterung der Anlage.

Insgesamt erhalten Sie ein Haus mit solider Grundfläche, angenehmer Wohnatmosphäre durch die Holzgestaltung im Innenraum, einem klar gegliederten Wohn und Essbereich, separater Küche, Gäste WC sowie attraktiven Außenflächen mit Garten und Balkon.

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

Sonstiges

Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

**Energieausweistyp: Bedarf
gültig bis: 23.11.2035
Baujahr des Hauses: 1994
Baujahr der Heizung: 1994
Hauptenergieträger: Gas
Energiekennwert: 245,2kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: G**

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

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer 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

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

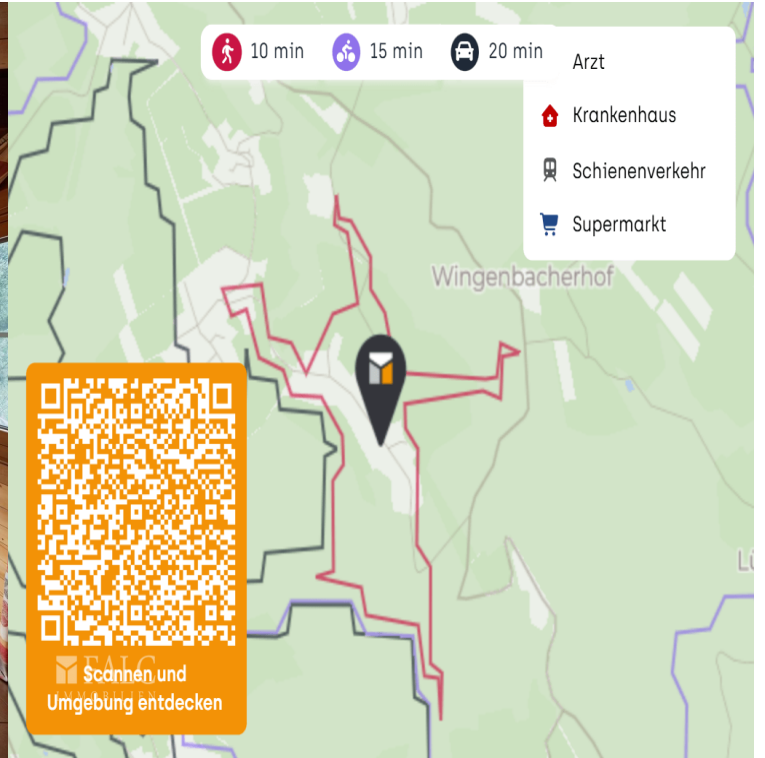
[Online ansehen](#)



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

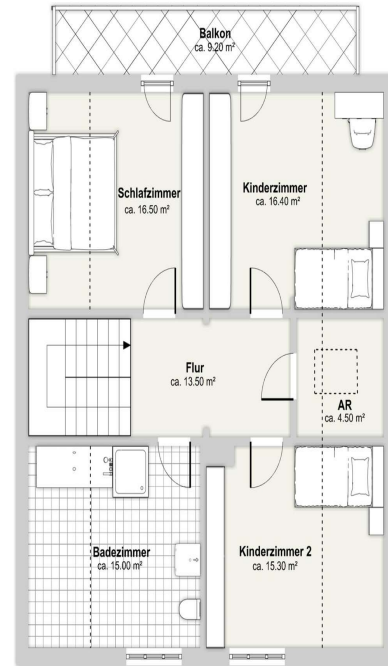
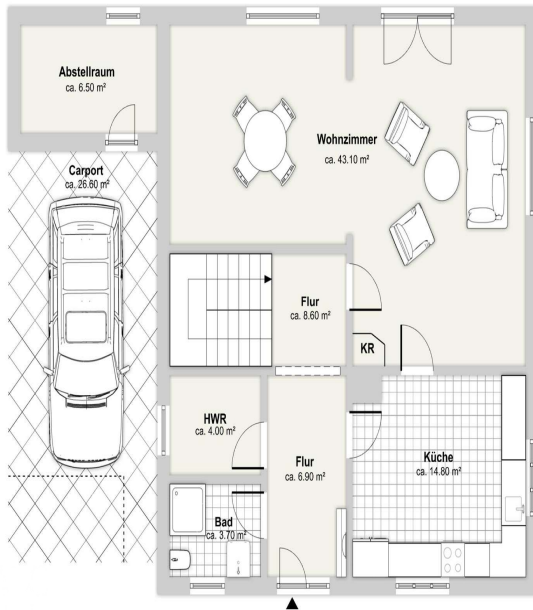
[Online ansehen](#)



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](#)