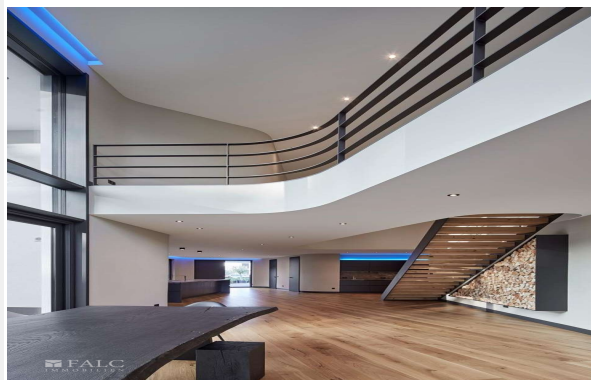
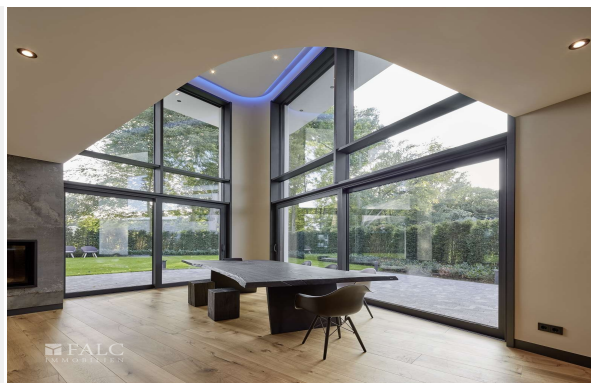




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HWe-70904

Exquisites Wohnen in bester Lage

Eckdaten

Kaufpreis	1.295.000,00 €
Kaufpreis pro m²	3.950,00 €

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

Wohnfläche	330,0 m²
Gesamtfläche	330,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2020
Ausstattungskategorie	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Luftwärmepumpe
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.04.2028
Energiebedarf	26
Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	16.04.2018
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 befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Gelsenkirchens – im Neubaugebiet Am Buerschen Waldbogen, eingebettet in eine ruhige Umgebung mit direktem Zugang zu Natur und gleichzeitig exzellenter Anbindung an das urbane Leben. Zwischen gepflegten Golfplätzen und dem beliebten Löwenpark gelegen, verbindet diese Lage auf ideale Weise landschaftliche Qualität mit städtischer Infrastruktur.

Wer naturnah wohnen möchte, findet hier optimale Voraussetzungen: Wälder und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren ein und bieten ein hohes Maß an Erholung im Alltag. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von moderner Architektur, aufgelockerter Bebauung und einer durchdachten, familienfreundlichen Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die im Quartier integrierte Kindertagesstätte – ein Pluspunkt für junge Familien, die ein sicheres und gut erreichbares Umfeld schätzen.

Zugleich überzeugt die Lage durch eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung. Die Autobahnen A2 und A42 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung zu allen wichtigen Knotenpunkten im Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erschlossen und bindet das Viertel zuverlässig an die umliegenden Stadtteile an.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Umgebung und gleichzeitig urbaner Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Menschen, die ein ausgewogenes Wohnumfeld suchen – sei es für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende.

Wer Wert auf eine nachhaltige Lebensqualität legt, findet hier den perfekten Ort, um anzukommen und sich langfristig zuhause zu fühlen.

Objektbeschreibung

Exklusive Luxusresidenz in Waldrandlage mit beeindruckender Architektur und Weitblick ins Grüne!

Wohntraum auf höchstem Niveau – in einzigartiger Lage Am Buerschen Waldbogen

Willkommen in einem Wohnjuwel der Extraklasse: Diese außergewöhnliche Immobilie in freistehender Bauweise vereint luxuriöse Ausstattung, architektonische Raffinesse und naturnahes Wohnen in perfekter Harmonie. Gelegen in exklusiver Waldrandlage eines gefragten Neubaugebiets, bietet dieses exklusive Anwesen nicht nur Privatsphäre, sondern auch einen unverbaubaren Blick ins Grüne – ein Ort, an dem Wohnkomfort und Design miteinander

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

verschmelzen.

Die Traumwohnung mit Haus-im-Haus-Charakter im Zwei-Parteien-Haus erstreckt sich über zwei Etagen und beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 330 m². Organische Formen, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumkomposition zeichnen dieses Objekt aus – konzipiert von einem talentierten Architekten mit Gespür für Ästhetik und Funktionalität.

Erdgeschoss – Offenheit trifft Wohnqualität Bereits der exklusive, separate Eingangsbereich mit imposanten Deckenausschnitten eröffnet die eindrucksvolle Raumwirkung. Die Blickachse führt durch die moderne Küche hin zum offenen Wohn- und Essbereich. Das Herzstück bildet die lichtdurchflutete Galerie mit einer 6 Meter hohen Glasfront und einem stilvollen Kaminofen. Der Wohnbereich grenzt fließend an und bietet ein unvergleichliches Ambiente mit Ausblick ins Grüne. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch zwei großzügige Schlafzimmer, ein separates Gästezimmer mit eigenem Bad sowie ein weiteres, geräumiges Familienbad. Abgerundet wird das Raumangebot durch diverse Vorrats- und Abstellflächen.

Obergeschoss – Rückzugsort der Extraklasse Über eine freischwingende Design-Treppe gelangen Sie in das exklusive Master-Schlafzimmer. Dieses Refugium bietet alles, was das Herz begehrt: einen umlaufenden Balkon, einen zweiten Kaminofen, eine freistehende Badewanne sowie ein luxuriöses Bad en Suite – ein Ort purer Entspannung.

Außenbereich – Ihre private grüne Oase Der herrliche Garten zur Alleinbenutzung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – sei es beim Sonnenbaden, Grillen mit Freunden oder beim stillen Rückzug in die Natur. Vier Außenstellplätze stehen zur Verfügung, eine genehmigte Planung für ein Carport ist bereits vorhanden.

Erweiterungspotenzial – zweite Designwohnung & Dachterrasse der Superlative Optional besteht die Möglichkeit, die zweite Wohneinheit mit weiteren ca. 120 m² Wohnfläche zu erwerben – ideal zur Zusammenlegung als Villa mit Alleinstellungsmerkmal, Nutzung als Einliegerwohnung oder separates Büro. Auch diese exklusive Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang und bietet ein stilvolles Raumkonzept mit offenem Wohnbereich, design Küche, großzügigem Schlafzimmer, hochwertigem Bad und edler Ausstattung.

Ein absolutes Highlight dieser Einheit ist die rund 300 m² große Dachlandschaft mit einer riesigen Dachterrasse - nicht einsehbar und mit traumhaftem Blick in die umliegende Natur. Ein Ort, der an ein Sonnendeck erinnert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ein Staffelgeschoss zur weiteren Wohnraumerweiterung zu errichten.

Fazit Diese Immobilie ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement und überzeugt in jeder Hinsicht: durch ihre Lage, ihre Architektur, ihre Ausstattung und ihren Energiestandard als

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

KfW-55-Haus. Sie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ist ein exklusiver Rückzugsort, der luxuriöses Wohnen inmitten der Natur ermöglicht und Raum für individuelle Lebensentwürfe bietet. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von ihrer Einzigartigkeit begeistern.

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

Ausstattung

- *Maximale Raumhöhen (3-Meter)*
- *Bodenhohe Hebe-Schiebe-Fenster Anlagen mit Raffstoren*
- *3 x Brunner Stilkamine*
- *Echtholzdielen*
- *Umlaufend integrierte LED-Lichtelemente (RGBW)*
- *Design Bäder mit flächenbündigen Fliesen*
- *Imposante Deckenausschnitte*
- *Schwebende Treppenanlagen*
- *Fussbodenheizung*
- *Umfangreiche Elektroanlagen (Innen & Außen; Videoüberwachung)*

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

- *KTM Boldor Innentüren*
- *Hochwertiger Mineralputz*
- *Vorbereitung Jacuzzi / Pool / Wal-Box sowie Außentor*
- *Großzügige Parkflächen (Carport möglich)*
- *Hochwertige Einbausküchen (Übernahme nach Absprache)*
- *Außen & Wegebeleuchtung (RGBW)*
- *Einfriedung durch hohe Eibenhecke*
- *Separater Technikraum*
- *Ein Niedrigenergiehaus nach höchsten KFW 55 Stand garantiert geringe Energiekosten*
- *Bodenhohe Hebe-Schiebe-Fenster Anlagen mit Raffstoren*

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

- *3 x Brunner Stilkamine*
- *Echtholzdielen*
- *Umlaufend integrierte LED-Lichtelemente (RGBW)*
- *Design Bäder mit flächenbündigen Fliesen*
- *Imposante Deckenausschnitte*
- *Schwebende Treppenanlagen*
- *Fussbodenheizung*
- *Umfangreiche Elektroanlagen (Innen & Außen; Videoüberwachung)*
- *KTM Boldor Innentüren*
- *Hochwertiger Mineralputz*

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

- *Vorbereitung Jacuzzi / Pool / Wal-Box sowie Außentor*
- *Großzügige Parkflächen (Carport möglich)*
- *Hochwertige Einbausküchen (Übernahme nach Absprache)*
- *Außen & Wegebeleuchtung (RGBW)*
- *Einfriedung durch hohe Eibenhecke*
- *Separater Technikraum*
- *Ein Niedrigenergiehaus nach höchsten KFW 55 Stand garantiert geringe Energiekosten*

Sonstiges

- Dies sind nur einige von vielen Besonderheiten, welche dieses Haus für Sie bereithält. Sie wünschen sich etwas Besonderes, dann kontaktieren Sie mich gleich und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Der Energieausweis ist bei Besichtigung einzusehen.

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

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen

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

von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Herten

Heiko Weibel

Tel: 0174 / 3267089

E-Mail: Heiko.weibel@falcimmo.de

Haftung: Für die Richtigkeit der Exposéangaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.

Wir, die FALC Immobilien Herten (Alpha Weg GmbH), sind ein selbstständiger Partner des Systems FALC Immobilien (FALC Immobilien GmbH & Co.KG, Humperdinckstraße 3, 53773 Hennef) und sind für diese Immobilie Vermittler im Sinne der §§ 652 ff. BGB und Anbieter auf diesem Portal.

Geldwäsche nach dem Geldwäschegesetz: Alpha Weg GmbH ist als Immobilienunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

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](https://www.Media-Store.net)

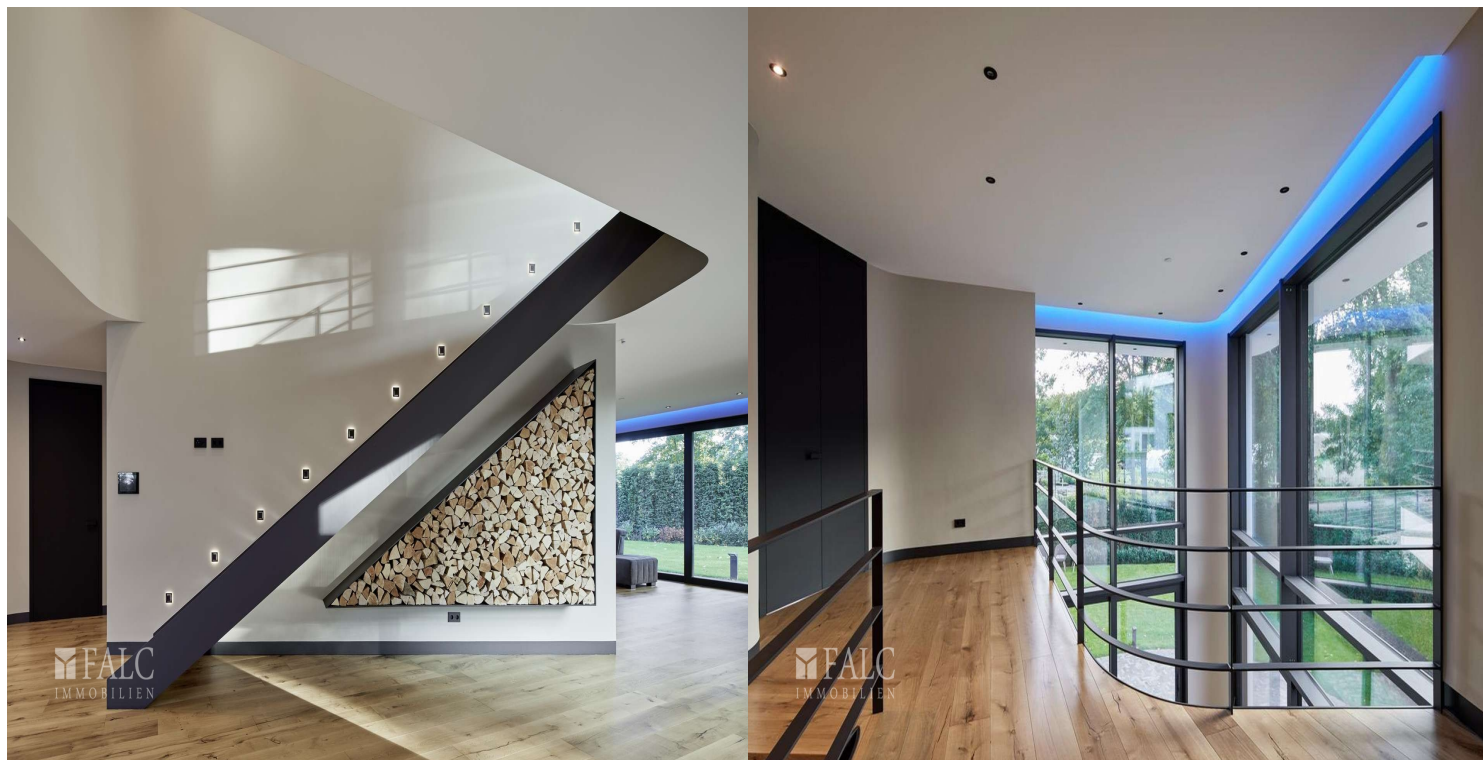
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

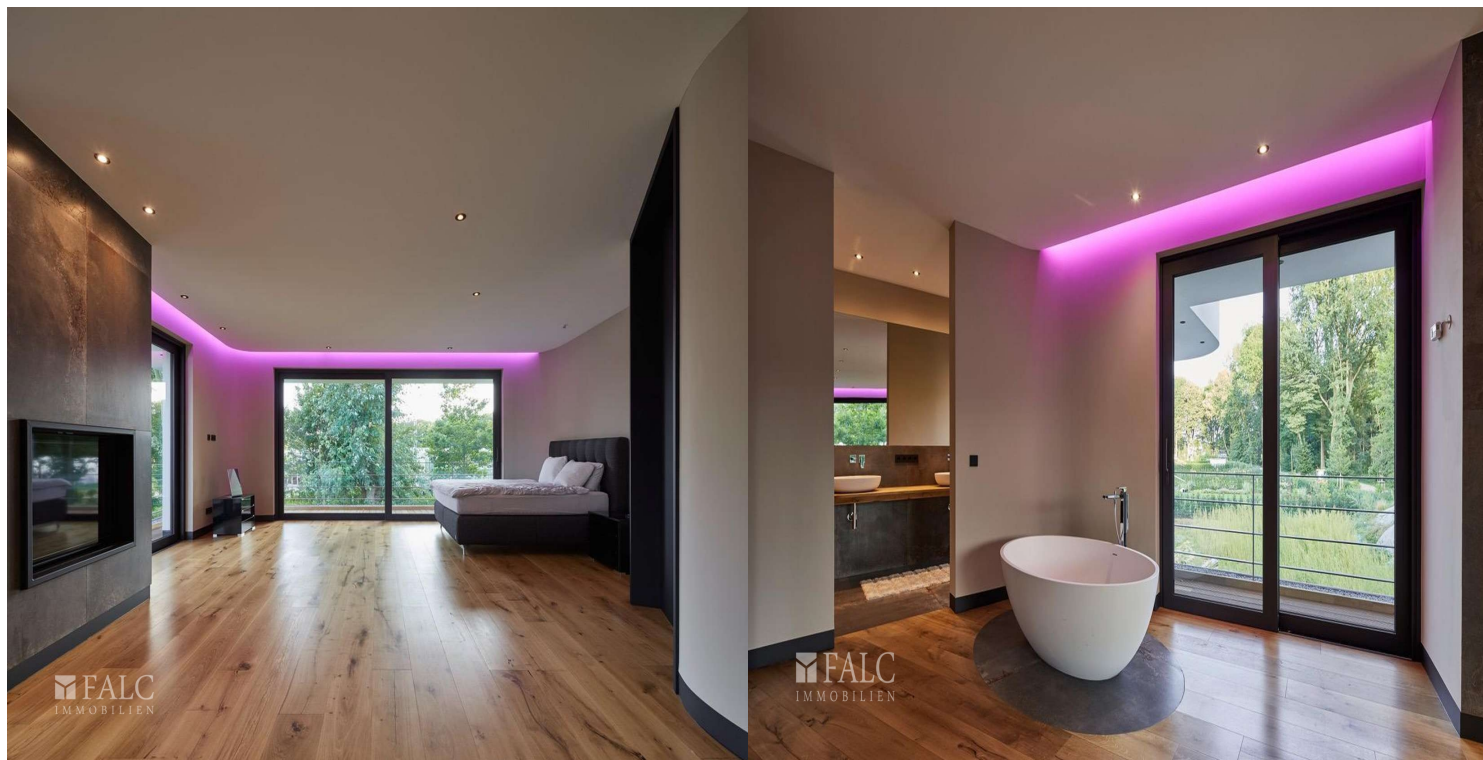
[Online ansehen](#)



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](https://www.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

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](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

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



Top Lage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

FALC
IMMOBILIEN

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

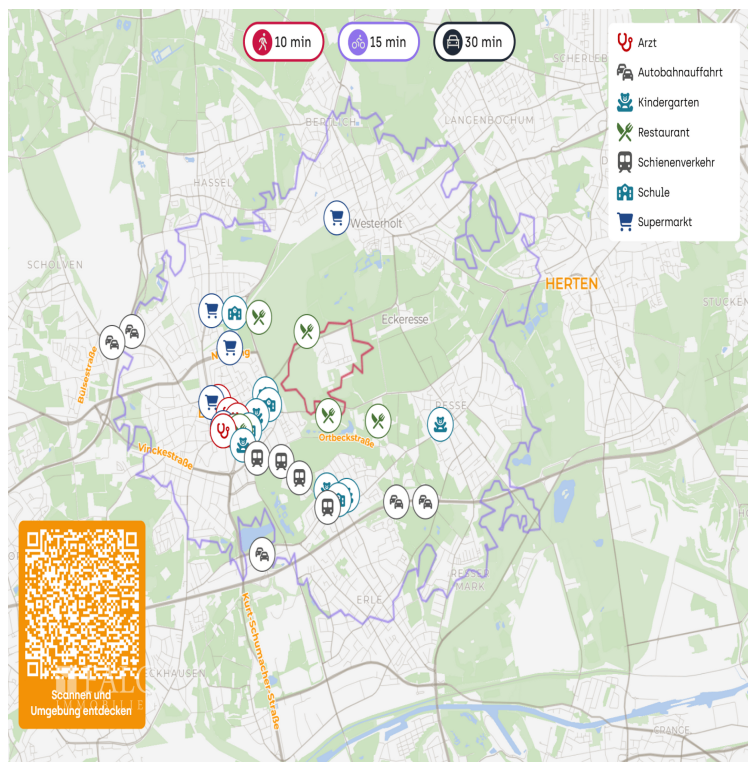
[Online ansehen](#)



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](#)