



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Top Angebot

360°

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-JB-35623

*Ein neues Zuhause in begehrter Lage*

**Eckdaten**

**Kaufpreis**

**649.000,00 €**

**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>172,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>738,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>222,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1961</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen, Laminat</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>17.08.2032</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>131,3 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>18.08.2022</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**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

## **Lage**

*Der Ortsteil Rommerscheid ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. In einer ruhigen und familienfreundlichen Lage mit ausschließlichem Anliegerverkehr wird der Wunsch nach einem sicheren und stressfreien Umfeld ganz sicher Wirklichkeit.*

*Das Stadtzentrum ist mit dem Auto in nur 5 Minuten sehr gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle der Linie 439 befindet sich unweit vom Haus, so dass der Weg zur Schule und Kindergarten ganz bequem erfolgen kann. In der Online Karte zur Lage können Sie sich alle Ziele wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Lebensmittelgeschäfte usw. anzeigen lassen. Über den + / - Button verändern Sie die Entfernung.*

*In Rommerscheid werden bis heute traditionelle Feste gefeiert (Tanz in den Mai, Pfingstsingen, St. Martin Umzug und Feuer, Nikolausfeier für die Kleinen). Gute Gelegenheiten, die Nachbarschaft kennenzulernen. Kindergärten, Grundschulen (GGs an der Strunde & GGs Hebborn) und weiterführenden Schulen (NCG, Kleefeld, IGP) sind sehr gut zu erreichen.*

*Die Nähe zur Natur und die ruhige Lage machen Rommerscheid zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Menschen, die gerne in einer grünen Umgebung leben möchten.*

*Bergisch Gladbach verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen der A4 und A3. Köln, Leverkusen als auch das Bergische Land Richtung Gummersbach / Olpe sind in wenigen Minuten erreicht. Der Nahverkehr Richtung Köln/ Leverkusen ist durch ein dichtes Netz von Bus und Straßenbahn so wie der S-Bahn im gesamten Umfeld hervorragend angebunden.*

**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

**Ihre Suche hat ein Ende - Ein modernisiertes und gepflegtes Haus aus dem Jahr 1961 wartet auf seine neuen Eigentümer. Bei diesem Haus erfüllt sich nicht nur der Traum, für alle die ein Familiendomizil in ruhiger, aber doch zentraler Lage suchen, sondern auch für alle diejenigen, die Wohnen und Arbeiten im neuen Zuhause vereinigen wollen.**

**Dadurch, dass dieses Haus nach hinten versetzt bebaut wurde, genießen Sie im Haus mit ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche und umlaufenden Garten ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein großzügiger Eingangsbereich empfängt Sie und leitet Sie zur rechten Hand in das offene und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche. Vor dem Wohnzimmer erstreckt sich eine nach Süd-Westen ausgerichtete ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse (Wohnflächenanteil 7,5 m<sup>2</sup>), von der aus Sie den Blick in den gepflegten Garten genießen. Da sich der Garten mit tollem Baumbestand auf der Rückseite des Hauses befindet, können Sie Ihre Kinder und eventuelle Haustiere sorgenfrei spielen und toben lassen. Neben einem Arbeitszimmer, finden Sie im Erdgeschoss noch ein großes Badezimmer mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken mit direktem Zugang zum Schlafzimmer (En-Suite). Das Ankleidezimmer rundet das Angebot in diesem Bereich des Hauses ab.**

**Das Untergeschoss wurde 2018 im Wohnbereich saniert und mit Fußbodenheizung, Elektrik und neue Türen ausgestattet. Zwei große Kinderzimmer und separate Spielecke warten auf neue, kleine oder große Bewohner. Das Bad im Untergeschoss ist zum Ausbau vorbereitet und kann nach Ihren Wünschen fertig gestellt werden. Weiteren Stauraum finden Sie im Untergeschoss des Hauses mit einem Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und einer Werkstatt. Vom Hauswirtschaftsraum gelangen Sie auch direkt in den Garten, sodass Sie hier kurze Wege für Ihre Außenaktivitäten und Gartenpflege vorfinden.**

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und schauen Sie sich bereits heute den 360° Rundgang an.**

**Das Angebot ist für den Käufer provisionsfrei.**

## Ausstattung

**Dieses Einfamilienhaus bietet eine umfangreiche Palette von Ausstattungsmerkmalen, die Komfort und Vielseitigkeit für verschiedene Wohnbedürfnisse bieten.**

**Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3086047> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360°-Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung.**

**Hier sind die umfassenden Ausstattungsmerkmale des Hauses:  
+ Massivbau**

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

- + 1 Garagenstellplatz
- + 1 Außenstellplätze
- + Gepflegter Garten
- + Terrasse mit Süd-/Westausrichtung
- + Außenkamin direkt an der Terrasse
- + Vollunterkellert
- + Dreifach verglaste PVC-Fenster
- + überwiegend elektrische Rollläden
- + 4 Schlafzimmer
- + Bad im EG (En-Suite) mit Ankleide
- + Küche mit Durchreiche

#### **Überblick zu den Modernisierungen:**

- + 2002: Erneuerung des Daches mit zusätzlicher Dachisolierung und neuer Bedachung mit Eternitplatten
- + 2003: Umbau Heizung von Öl auf Gas mit Brennwerttechnik
- + 2015: Sanierung der Wohnräume im EG mit Elektrik und Heizkörper
- + 2015: Einbau neuer 3-fach-verglaster Fenster im EG und UG
- + 2017: Dämmung des UG von außen und innen
- + 2017: Installation von 2 Außen-Wasseranschlüssen
- + 2018: Sanierung Wohnbereich im UG mit Fußbodenheizung, Elektrik und neuen Türen
- + 2023: Vorbereitung Einbau neues Bad im UG - Fußbodenheizung liegt

#### **Ausbaumöglichkeiten:**

- + Entsprechend Nachbarbebauung ist eine Aufstockung möglich
- + Wohnbaufläche mit Geschosszahl II ist ausgewiesen

**Ihr Interesse ist geweckt? Für weitere Informationen zu diesem Angebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an unter + 49 152 546 999 67.**

**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**

***Das Einfamilienhaus ist frei nach Absprache. Es wird ohne weitere Käuferprovision angeboten.***

***Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein naturnahes Umfeld Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.***

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

***Sie würden sich diese Immobilie am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 3D-Rundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Genießen Sie die virtuelle Besichtigung! Anschließend beantworten wir Ihnen gerne erste Fragen zur Immobilie und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.***

***Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie 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 (Hotline 0800-6460646) persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien**

**Jens Berger**

**Mobil: 0152- 546 999 67**

**Büro: 02202 - 95 74 990**

**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)

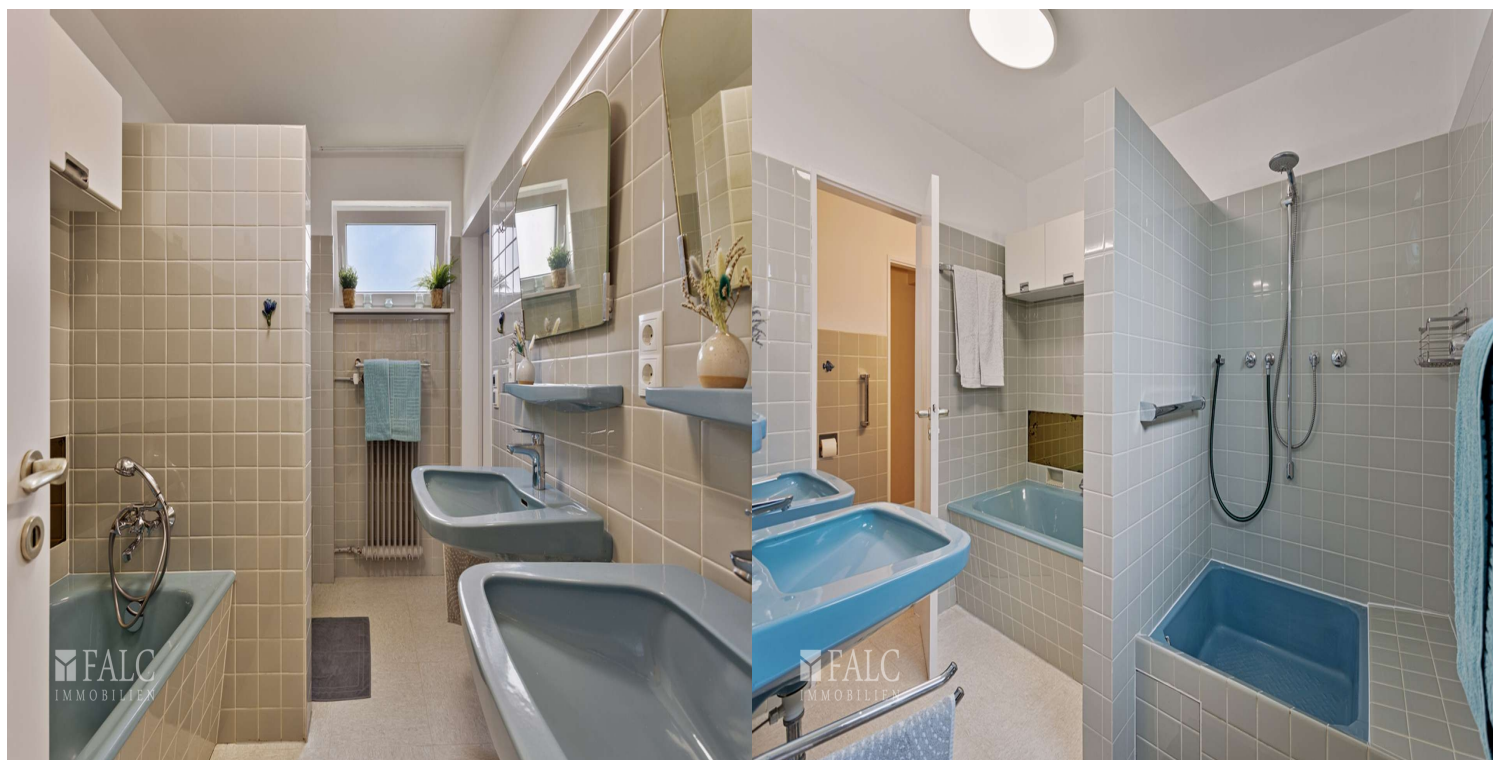
[Online ansehen](#)



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](#)

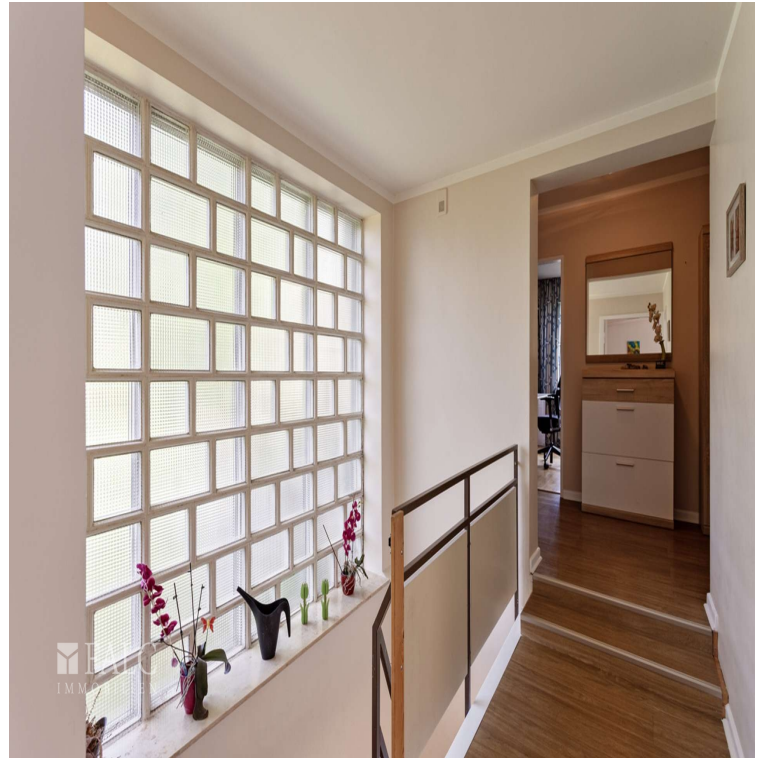


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

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](#)



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



Untergeschoss



**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](#)