



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-53436

Ein Haus zum Träumen - Herzlich willkommen

Eckdaten

Kaufpreis **999.000,00 €**

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

Wohnfläche	204,0 m²
Grundstücksfläche	611,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	2001
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Befeuerng	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.08.2034
Energiebedarf	104,0
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	15.08.2024
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 im Nordwesten von Bergisch Gladbach besticht durch ihre erstklassige Lage in einer beliebten und gut erschlossenen Wohngegend. Bergisch Gladbach zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bietet ein beruhigendes und doch urbanes Wohnumfeld, das besonders für Familien sowie anspruchsvolle Immobilieninteressenten attraktiv ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass wichtige Ziele in der Region mühelos erreicht werden können. Mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und der nur wenige Fahrminuten entfernten S-Bahn-Station sind Sie bestens mit dem gesamten Rhein-Sieg-Kreis und der nahegelegenen Großstadt Köln verbunden. Der nächstgelegene internationale Flughafen, Köln/Bonn, ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet eine komfortable Anbindung für Geschäftsreisen und Urlaubsflüge.

In der Umgebung finden sich eine Vielzahl von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und darüber hinaus. So ist der EDEKA Weiden mit nur 490 Metern Entfernung leicht zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine bequeme Nahversorgung. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut gewährleistet: Die Gemeinschaftspraxis Heike Walter und Dr. Christian Schulz ist nur 258 Meter entfernt und bietet sowohl Allgemeinmedizin als auch spezialisierte Behandlungen.

Für kulinarische Erlebnisse und gesellige Abende stehen mehrere Restaurants in direkter Nähe zur Verfügung.

Die Nähe zur Autobahn A4 sorgt für schnelle Verbindungen in alle Richtungen, ob Sie einen kurzen Ausflug ins Grüne oder eine längere Reise planen. Dies ist besonders attraktiv für Berufspendler, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wünschen.

Kinder und Familien fühlen sich hier besonders wohl, da zahlreiche Spielplätze, Kitas und Grundschule in der Umgebung vorhanden sind. Gleichzeitig bietet das vielfältige Sport- und Freizeitangebot zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive Lebensgestaltung.

Insgesamt profitieren Sie in dieser bevorzugten Lage von einer harmonischen Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung, die besonders niveauvolle Immobilieninteressenten anspricht. Die durchweg positive Wohnatmosphäre und die Vielzahl an Annehmlichkeiten machen diese Immobilie zu einem idealen Lebensmittelpunkt für anspruchsvolle Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Bergisch Gladbach erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus mit

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

gehobener Ausstattung und großzügigem Grundriss. Dieses elegant gestaltete Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von 204 Quadratmetern und befindet sich auf einem sehr gepflegten Grundstück von 611 Quadratmetern. Beim Betreten des Hauses werden Sie die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung bemerken. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- Essbereich, der durch die großen Sprossenfenster und qualitativ hochwertigen Materialien überzeugt.

Das Haus wurde 2001 erbaut und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die hochwertige Einbauküche, die Aufteilung der Räume und die stilvollen Bäder werden Sie begeistern. Die Einbauküche mit Profi-Gasherd ist für den Hobbykoch ein Traum und kann mit erworben werden. Selbstverständlich wurde auch an eine Vorratskammer für kurze Wege gedacht. Freunde und Familie können so Ihrer Einladung zum Essen mit Freude entgegensehen.

Aufgeteilt ist das Haus in 2 Etagen und ausgebautem Dachstudio, die durch eine moderne Treppe miteinander verbunden sind. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit Zugang zu den Terrassen und dem Garten. Die Glasschiebetür zwischen Wohn- und Essbereich sieht nicht nur elegant aus, sondern schafft im Handumdrehen eine neue Raumaufteilung. In allen Etagen sorgt die Fußbodenheizung für angenehme Wärme und ist je Zimmer individuell steuerbar.

Im Obergeschoss befinden sich die 2 Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Badezimmer mit Wirlbadewanne und einem Ankleidezimmer. Ein besonders Highlight ist das Studio über 2 Etagen. Vom Flur im Obergeschoss kommend ist das Studio mit eigenem Duschbad so angelegt, dass für große und kleine Bewohner sich ein eigenes, kleines Reich eröffnet. Im Wohnbereich des Studios können Sie lernen, relaxen oder auch den eigenen Balkon zum entspannen nutzen. Über eine Treppe gelangen Sie zum Schlafbereich im Studio mit TV-Anschluss.

Das Untergeschoss des Hauses erreichen Sie sowohl über die Treppe im Haus, als auch über einen separaten Eingang. Auf dieser ebenfalls komplett mit Fußbodenheizung ausgestatteten Ebene sind das Gästezimmer mit eigenem Bad, der Hauswirtschaftsraum und zwei Kellerräume untergebracht. Die große Garage für 3 PKW mit je separater elektrischer Toröffnung und die zusätzlichen Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihren Fuhrpark.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet zudem ausreichend Platz zum gemütlichen Beisammensein, Spielen und Toben für Groß und Klein.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus ein modernes und komfortables Wohnambiente in ruhiger Lage von Bergisch Gladbach. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

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

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3089550> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360° - Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung. Den Link erhalten Sie nach der Registrierung mit Ihren vollständigen Kontaktdaten im Exposé.

Die Ausstattungsmerkmale des Hauses im Überblick:

- + **Massivbauweise**
- + **Wandaufbau mit 36,5 cm**
- + **Einbauküche mit Gasherd für Profiköche**
- + **Hauptbad mit Wirlbadewanne**
- + **Glastür zum Wohnzimmer**
- + **Glasschiebetür zum Esszimmer**
- + **Fußbodenheizung in allen Ebenen**
- + **bodentiefe Fenster im EG**
- + **Gasbrennwertheizung 2001**
- + **Fliesenböden im EG, OG und UG**
- + **Kunststofffenster mit Doppelverglasung**
- + **Elektrische Rollläden**
- + **Studio über 2 Ebenen**
- + **Gästezimmer mit Bad im UG**
- + **Zwei Terrassen**
- + **Garten zum relaxen**
- + **Garage für drei PKW mit elektrischer Toröffnung**
- + **Außenstellplätze für drei PKW**

Ihr Interesse ist geweckt? Weitere Informationen zu diesem Angebot erhalten Sie gerne unter 0152 - 546 999 67.

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

Das exclusive Haus 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

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



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](#)



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



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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Dachstudio



Untergeschoss

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)