



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JKI-54610

*Wohntraum mit Blick aufs Grüne!*

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**790.000,00 €**  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

[Online ansehen](#)

**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)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>210,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.173,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2017</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.09.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>62,5 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.09.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**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

**Die hier angebotene Immobilie liegt in einer tollen Lage. Die hervorragende Erreichbarkeit wird durch nahegelegene Autobahnen und eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstrichen. Für den täglichen Bedarf und die Freizeitgestaltung steht eine Vielzahl von Annehmlichkeiten zur Verfügung, die sowohl Familien als auch anspruchsvolle Immobilieninteressenten ansprechen.**

**Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, darunter auch eine nahegelegene Bushaltestelle. Diese Anbindung ermöglicht eine bequeme und schnelle Verbindung in alle wichtigen Richtungen, was insbesondere für Berufspendler und Vielreisende von Vorteil ist. Auch die Nähe zum nächstgelegenen internationalen Flughafen sorgt für überregionale Mobilität und verleiht der Lage zusätzlichen Wert.**

**Das gastronomische Angebot in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und lädt zu kulinarischen Entdeckungsreisen ein. Beispiele hierfür sind die Restaurants Kupfersiefer Mühle und Brauhäuschen, die sowohl lokale Spezialitäten als auch internationale Küche anbieten und damit für jeden Geschmack etwas bereithalten. Für den täglichen Einkauf sind Supermärkte wie REWE in kurzer Fahrdistanz erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert.**

**Sportbegeisterte und Aktive finden in der nahen Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der Tennis Club Hoffnungsthal und der Sportplatz Bergseggen bieten hervorragende Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten und tragen entscheidend zu einer hohen Lebensqualität bei. Diese Einrichtungen fördern zudem die Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner, was durch die hohen Indizes für sportliche Aktivitäten in der Region bestätigt wird.**

**Für Familien mit Kindern bietet die Lage zusätzliche Vorteile. Der nahegelegene AWO Waldkindergarten sowie diverse Spielplätze in der Umgebung gewährleisten eine hochwertige Betreuung und Freizeitgestaltung für die jüngsten Familienmitglieder. Diese Einrichtungen tragen maßgeblich zu einer familienfreundlichen Umgebung bei.**

**Auch das Bildungsangebot kann sich sehen lassen. In der unmittelbaren Umgebung der Immobilie befinden sich mehrere renommierte Bildungseinrichtungen. Die Grundschule Hoffnungsthal bietet einen perfekten Einstieg in die schulische Laufbahn, während die weiterführenden Schulen wie das Gymnasium Immanuel-Kant in der Nähe eine erstklassige akademische Ausbildung gewährleisten. Diese Schulen sind gut erreichbar und genießen einen hervorragenden Ruf, was die Umgebung insbesondere für Familien mit schulpflichtigen Kindern attraktiv macht.**

**Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Nachbarschaft mit einer ausgeglichenen Altersstruktur. Alles in allem bietet diese Immobilie eine herausragende Lage, die durch eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen und eine**

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*

*familienfreundliche Umgebung besticht. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt, um ein komfortables und erfülltes Leben zu führen.*

**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

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 bietet Ihnen auf einem großzügigen Grundstück von 1.173 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> ein ideales Umfeld für komfortables und stilvolles Wohnen.**

**Das Haus liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung und besticht durch einen traumhaften Garten mit wunderschönem Weitblick. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein.**

**Im Erdgeschoss befinden sich der helle und offene Wohn- und Essbereich mit ca. 60m<sup>2</sup>, der mit bodentiefen Fenstern viel Tageslicht hereinlässt und direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten bietet. Die gut ausgestattete Küche mit gemütlicher Essnische ist der ideale Ort für kulinarische Kreationen. Auch von hier aus haben Sie Zugang nach draußen. Ein modernes Bad sowie ein praktisches Gäste-WC stehen Ihnen zur Verfügung. Ein flexibles Zimmer, das sowohl als Schlafzimmer als auch als Gästezimmer genutzt werden kann, rundet das Erdgeschoss ab und bietet ebenfalls zusätzlich Zugang in den Garten.**

**Das Dachgeschoss erreichen Sie über die repräsentative, offen gestaltete Holztreppe. Diese Ebene beeindruckt mit zwei großzügigen Schlafzimmern, die ausreichend Platz und Komfort bieten. Von einem der beiden Schlafzimmer haben Sie Zugang zum Speicherraum, wo Ihnen eine zusätzliche Ausbaureserve zur Verfügung steht. Ein separater Ankleideraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Ein weiteres, stilvolles Bad ergänzt das Obergeschoss und bietet alle Annehmlichkeiten für Ihre täglichen Bedürfnisse. Da die ausgebaute Fläche im Dachgeschoss mit ca. 71m<sup>2</sup> aktuell noch als Nutzfläche ausgewiesen ist, hat die Eigentümerin beim Bauamt einen Nutzungsänderungsantrag eingereicht, um diesen Bereich offiziell als Wohnfläche genehmigen zu lassen.**

**Der Keller des Hauses beherbergt einen Heizungsraum, der für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Ein ca. 60m<sup>2</sup> großer Hobbyraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für diverse Freizeitaktivitäten. Zudem stehen Ihnen ein Vorratsraum, ein Abstellraum und ein Bügelraum zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum ermöglichen. Die Kellerräume können individuell nach Ihren Bedürfnissen gestaltet und genutzt werden.**

**Dieses Einfamilienhaus vereint charmantes Wohnen in einer idyllischen Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause zum Wohlfühlen und Genießen, das Sie mit seiner einladenden Atmosphäre und seinen vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten begeistern wird.**

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

## **Ausstattung**

***Dieses Einfamilienhaus wurde in solider Massivbauweise errichtet und erfuhr im Jahr 2005 eine umfangreiche Sanierung, die das gesamte Objekt auf einen soliden Stand brachte. Die einbruchhemmenden, doppelverglasten Fenster in hochwertigem Holzrahmen, ebenfalls aus dem Jahr 2005, sorgen für eine hervorragende Dämmung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.***

***Das Bad im Erdgeschoss ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und bietet somit höchsten Komfort. Im Obergeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit Dusche und einem praktischen Waschmaschinenanschluss, was die tägliche Hausarbeit erheblich erleichtert. Die voll ausgestattete Küche ist ein Highlight für alle, die gerne kochen und gesellige Abende mit Familie und Freunden verbringen möchten.***

***Der Bodenbelag des Hauses variiert je nach Raum und reicht von stilvollen Fliesen über robustes Laminat bis hin zu edlem Parkett, was den einzelnen Zimmern jeweils eine individuelle Note verleiht. Das Dach wurde 2015 erneuert und mit einer modernen Dämmung versehen, was zur Energieeffizienz des Hauses beigetragen hat. In 2006 wurde an der Nord- und Ostseite des Objektes die Fassade gedämmt.***

***Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2017, die für wohlige Wärme sorgt. Zusätzlich wird die Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage unterstützt, die 2019 installiert wurde und einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet.***

***Erwähnenswert ist auch die großzügige Parkmöglichkeit: Neben einer Garage stehen Ihnen vier Stellplätze zur Verfügung, was besonders praktisch für Familien mit mehreren Fahrzeugen ist aber auch für Ihren Besuch. Für alle die schnell im Internet unterwegs sein müssen, bietet die vorhandene Glasfaserleitung viele Möglichkeiten.***

***Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine hochwertige Ausstattung, die sowohl modernen Komfort als auch nachhaltige Energielösungen vereint, und verspricht ein angenehmes und zukunftsorientiertes Wohnenerlebnis.***

***Vereinbaren Sie noch heute ein Besichtigungstermin!***

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

## Sonstiges

**Sofern Sie auf eine besondere Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.**

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

**Die Objektbeschreibung ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie ersetzt natürlich keinen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie eine Mail - wir melden uns umgehend, um einen Termin mit Ihnen abzustimmen.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite, hunderte aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**



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

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



FALC  
IMMOBILIEN

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)

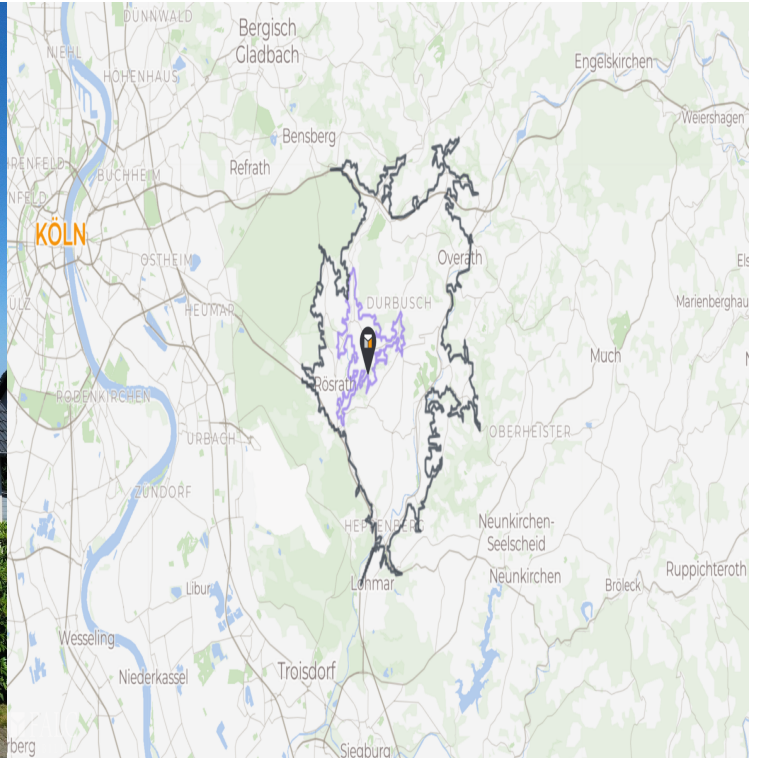
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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](#)



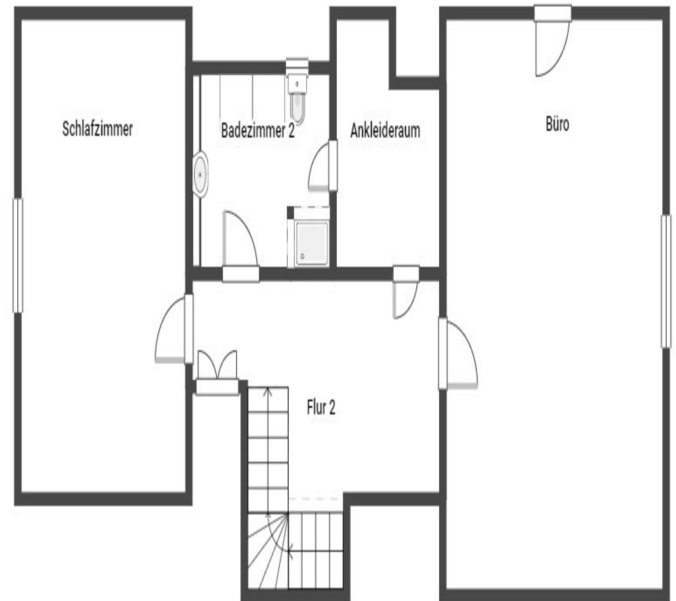
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**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

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](#)