



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-59335

Ihre Familie mitten in der Stadt - we are family!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

399.000,00 €
pauschal 12.000 € inkl. MwSt.inkl. MwSt.

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	120,0 m²
Nutzfläche	120,0 m²
Grundstücksfläche	332,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Kamin	
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.05.2028
Energiebedarf	114,90
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstellungsdatum	21.05.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Ihr neues Zuhause liegt an der beliebten Kreuzstraße, nur wenige Minuten vom Zentrum

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

Geilenkirchen entfernt.

Geilenkirchen liegt im Großraum zwischen Heinsberg und Aachen. Aachen erreichen Sie in ca. 30 Minuten, Heinsberg in 15 Fahrminuten. Ein weiterer Vorteil ist die grenznahe Lage zu den Niederlanden. Zu beliebten Orte wie z.B. Heerlen gelangen Sie in ca. 20 Minuten.

Die Verkehrsanbindungen sind optimal. Die nächstgelegene Autobahn ermöglicht eine rasche Verbindung zu umliegenden Städten und Regionen. Der internationale Flughafen Maastricht-Aachen ist in ca. 45 Autominuten erreichbar und gewährleistet somit eine schnelle Anbindung an nationale und internationale Reiseziele.

In Ihrer Nachbarschaft erfahren Sie eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe (ca. 50 bis 130 m) mit regelmäßigen Busverbindungen.

Für Familien besonders interessant ist die Nähe zu mehreren Bildungseinrichtungen. Eine Katholische Grundschule und die Gemeinschaftsgrundschule sind in ca. 160 m Fußweg erreichbar, während das Berufskolleg Wirtschaft des Kreises Heinsberg ca. 280 m entfernt liegt. Kinder können somit ohne lange Wege sicher zur Schule gelangen. Mehrere Kindergärten erreichen Sie fußläufig. Auch ein Spielplatz ist nur ca. 220 m entfernt und bietet sicheren Raum zum Spielen und Toben. Ein Gymnasium liegt nur 700 Meter, wenige Gehminuten, entfernt.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken sichergestellt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind alle in der direkten Umgebung (unter 500 m) vorhanden. Drogerien und Supermärkte sind nur einen Katzensprung entfernt.

Zur kulturellen Bereicherung trägt das Geilenkirchener Zentrum bei. Auch für kulinarische Genüsse ist gesorgt: Restaurants laden zu gemütlichen Abenden in geselliger Runde ein.

Verbringen Sie im Stadtzentrum Ihren Tag, so wie Sie ihn möchten!

Insgesamt bietet diese Immobilie in Geilenkirchen eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Freizeit- und Versorgungseinrichtungen. Diese Vorzüge machen sie besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruheständler gleichermaßen.

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

Objektbeschreibung

Ein Haus für die ganze Familie - we are family!

Und das Ganze mitten in der Stadt, nur einen Steinwurf vom Zentrum und der Fußgängerzone entfernt.

Genießen Sie die Vorzüge der ruhigen Wohnstraße innerhalb einer Sackgasse.

Parken Sie Ihr PKW bequem vor oder in der modernen Doppelgarage mit Zugang zum Garten.

Ihr heller Eingangsbereich wird Sie begeistern. Dieser verbindet sämtliche Räume sowie beide Etagen des Hauses.

Linker Hand finden Sie Ihr Gäste-WC mit Tageslichtfenster sowie den Hausanschlussraum.

Rechter Hand überzeugt Sie der große Koch- und Essbereich mit angrenzendem Vorratsraum. Hier sind praktischerweise bereits Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Ihr Weg mündet geradeaus in den hellen Wohnbereich mit zentralem Kamin und direktem Zugang auf die überdachte Terrasse.

Mit ca. 34 Quadratmetern ist Ihr Wohnbereich äußerst geräumig und wird dadurch einer Ihrer Lebensmittelpunkte für die Familie und für die Freunde.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zusätzlich zum Hauptschlafzimmer 2 weitere Räume zur beliebigen Nutzung bereit - Kinder-/ Hobby-/ oder Bürozimmer? - Sie entscheiden!

Durch die idealen Größen und Zuschnitte ab ca. 12 Quadratmetern Größe eignen sich die Räume für jegliche Nutzung.

Das gemeinsame Badezimmer mit barrierearmer Dusche und Fußbodenheizung wird Ihnen sicher gefallen.

Ein Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Hier ist ebenfalls die zentrale Heizung des Hauses untergebracht.

Nicht nur Ihre überdachte Terrasse mit UV-Schutz ist ein Highlight des Außenbereichs - auch die mehreren hangabfangenden Terrassenplateaus werden Sie begeistern.

Durch die ideale Süd-West-Ausrichtung befindet sich Ihr Grundstück ganztätig in der Sonne.

Haben Sie schon Ihren Lieblingsplatz entlang des Hangs oder auf der Terrasse gefunden?

Wir zeigen Ihnen unseren persönlichen Lieblingsplatz bei unserer gemeinsamen Besichtigung - wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

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

Die Immobilie wurde als Doppelhaushälfte erst 2002 in solider Massivbauweise als Neubau errichtet.

Durch das Baujahr sind moderne Ansprüche an Dämmstandards etc. z.B. durch die damals gültige Wärmeschutzverordnung bereits berücksichtigt.

Seither wurde Ihr Zuhause von dem aktuellen Eigentümer liebevoll gepflegt und instand gehalten.

Direkt am Haus finden Sie eine praktische Doppelgarage mit ca. 5,5 m Breite. Das Garagentor lässt sich bequem elektrisch, zusätzlich per Fernbedienung, öffnen.

Sämtliche Geschossdecken des Hauses bestehen aus massivem Stahlbeton.

Das gesamte Objekt wurde vollständig und hochwertig verlinkert.

Ihr Erdgeschoss sowie das Hauptbadezimmer wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Im Obergeschoss finden Sie moderne Heizkörper vor.

Ihr Haus wird über eine Gas-Zentralheizung (Viessmann) aus dem Jahr 2021 beheizt. Die Warmwasseraufbereitung findet ebenfalls über die Zentralheizung statt. Ein gemütlicher Kaminofen im Erdgeschoss versorgt Sie zusätzlich mit wohliger Wärme.

Sämtliche Fenster sind mit einer doppelten Isolierverglasung in Kunststoffrahmen versehen. An allen Fenstern (außer Gäste-WC) sind elektrische Rollläden verbaut.

Für die Böden des Hauses wurden größtenteils pflegeleichte Vinylböden oder zeitlose Fliesen ausgewählt.

Ihr Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Wanne sowie Tageslichtfenster ausgestattet. Ein Gäste-WC direkt im Eingangsbereich lässt keine Wünsche offen.

Im Außenbereich wurde die Garageneinfahrt sowie die verschiedenen Terrassenbereiche hochwertig gepflastert.

Für ausreichenden Internet- und TV-Empfang ist gesorgt. Die Weichen für einen Glasfaseranschluss wurden ebenfalls gestellt.

Möchten Sie mehr erfahren? - Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern!

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

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3091961>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf den aktuellen Eigentümer erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Kai Alihodzic (0800 646 0 646)

Immobilienkaufmann (IHK)

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen

Theaterstraße 46

52062 Aachen

Wir freuen uns auf Sie!

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

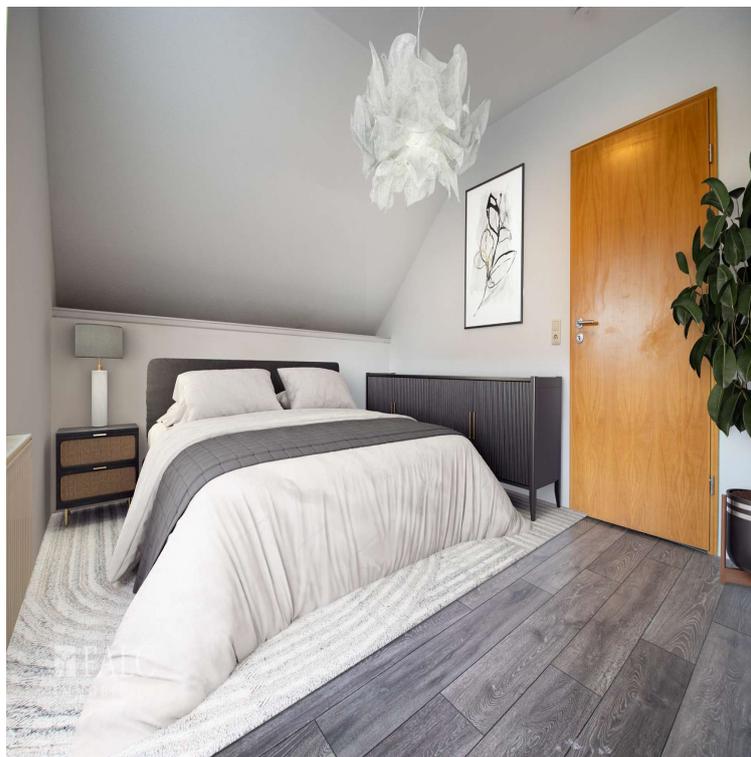
[Online ansehen](#)



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](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

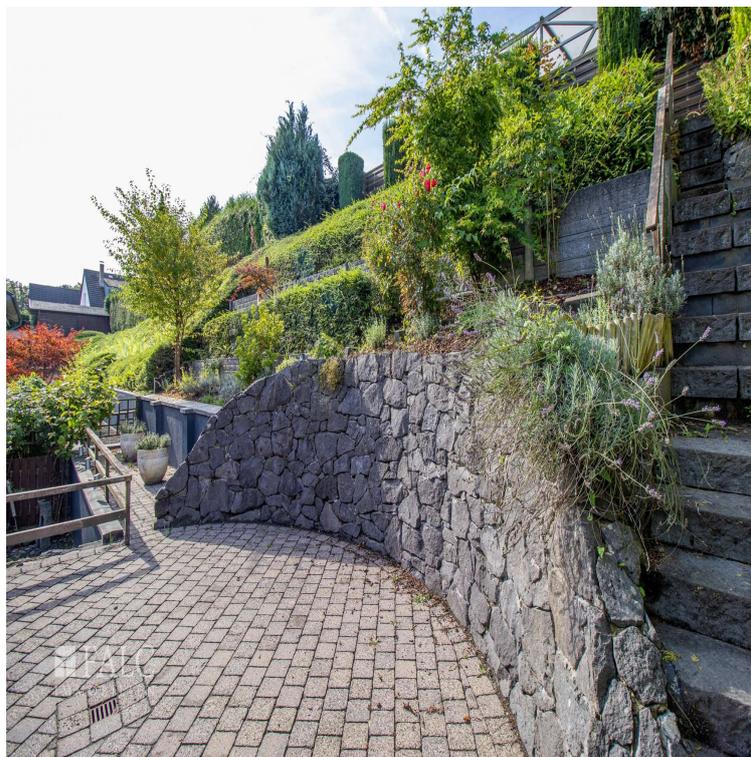
[Online ansehen](#)



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

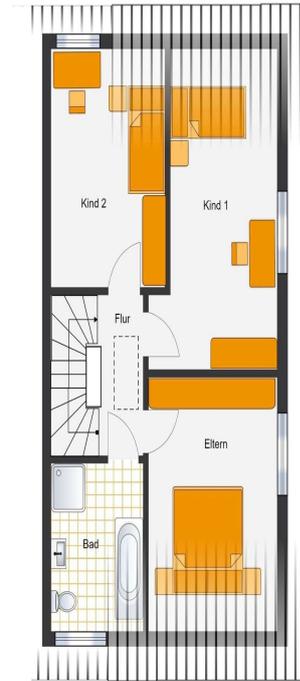
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)