



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaHe-71771

*Exklusives Einfamilienhaus mit Galerie, Kamin und Gartenidyll – stilvoll wohnen, entspannt leben.*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**989.000,00 €**

**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>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>519,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2004</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Luxus</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Pissoir</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Stein</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.11.2032</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>133 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.11.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Diese Immobilie in Leverkusen besticht durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn, was die tägliche Mobilität erheblich erleichtert. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt. Der nächste Bahnhof ist nur etwa 10 Autominuten entfernt, sodass Pendler und Reisende schnell und bequem ihre Ziele erreichen können. Die Autobahnauffahrt ist ebenfalls in nur 15 Autominuten erreichbar, was eine zügige Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht.*

*Für Familien ist die Umgebung ideal, da sie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Einrichtungen bietet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, die den täglichen Einkauf bequem gestalten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu einem großen Supermarkt, der nur einen kurzen Spaziergang von etwa 7 Minuten entfernt liegt. Auch für die gesundheitliche Versorgung ist gesorgt: Mehrere Arztpraxen sind in der Nähe, darunter eine Praxis, die in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist.*

*Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Ein nahegelegener Sportplatz und ein Fitnessstudio laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Zudem ist ein Tennis- und Badminton-Center in kurzer Fahrdistanz von etwa 10 Minuten erreichbar, was Sportbegeisterten vielfältige Optionen bietet.*

*Für Familien mit Kindern sind die Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten in der Umgebung von besonderem Interesse. Eine Grundschule ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar, während eine weiterführende Schule nur 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt liegt. Kindergärten sind in der unmittelbaren Nachbarschaft ebenfalls gut erreichbar. Zudem bietet die Umgebung ausreichend Grünflächen und Spielplätze, die zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien einladen.*

*Der nächste Flughafen ist in etwa einer halben Stunde mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus städtischer Anbindung und familienfreundlicher Umgebung.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, der nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch sein einzigartiges Wohngefühl begeistert. Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 vereint auf rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche stilvolles Design, durchdachte Raumaufteilung und zeitlose Eleganz. Mit sechs Zimmern bietet es ausreichend Platz; ob für die moderne Familie mit schulpflichtigen Kindern oder als Rückzugsort für Paare und Einzelpersonen mit hohem Lebensstandard: Dieses Haus bietet gleichermaßen Repräsentation, Lebensqualität und Effizienz auf ideale Weise.*

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

**Ein erster Eindruck, der bleibt.**

**Schon der helle, großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit einer einladenden Offenheit. Von hier aus öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich, der dank seiner großen Fensterfronten lichtdurchflutet ist und eine warme, harmonische Wohnatmosphäre schafft. Der Kamin im Wohnzimmer ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern verwandelt kühle Abende in gemütliche Wohlmomente. Ein besonderes architektonisches Detail ist die imposante, nach oben offene Wohnzimmerdecke mit Galerie – ein echter Blickfang und Herzstück des Hauses.**

**Kulinarische Momente und geselliges Beisammensein.**

**Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Stil. Hier ist nicht nur genügend Platz für kulinarische Experimente, sondern auch für gesellige Runden mit Familie und Freunden.**

**Rückzugsorte zum Entspannen.**

**Im Obergeschoss erwartet Sie eine geschickte Raumaufteilung, die maximale Privatsphäre und Komfort bietet. Die individuell gestaltbaren Schlafräume sind großzügig geschnitten, und die Ankleide sorgt für Ordnung und Luxus. Das edle Dusch- und Wannenbad, eine Sauna und ein Fitnessraum runden den exklusiven Wohnkomfort perfekt ab.**

**Gartenidylle und Outdoor-Genuss.**

**Das Haus ist harmonisch mittig auf dem Grundstück positioniert. Der liebevoll angelegte Ziergarten ist überschaubar, pflegeleicht und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Terrassen schaffen Raum für entspannte Sommerabende, gesellige BBQs oder ruhige Sonnenstunden und schaffen einen Ort zum Durchatmen und Genießen. Dank der geschützten, nicht einsehbaren Lage des Gartens, genießen Sie dabei maximale Privatsphäre.**

**Weitere Highlights:**

- Klimaanlage in Erd- und Obergeschoss
- Home-Office und Gäste-WC im Erdgeschoss
- 5.000 l Regenwasser-Zisterne mit automatischer Gartenbewässerung
- Energieeffizienzklasse E, solide Bauqualität
- Kaufpreis: 989.000 €
- keine Käuferprovision

**Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Ankommen, Genießen und Glücklichein.**

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**

**Wohnfläche: ca. 190 qm**

**Zimmer: 6**

**Klimaanlage, Fußbodenheizung, Kamin, Sauna**

**Doppelgarage, Baugenehmigung für Carport liegt vor**

**Lage: Ruhige und dennoch zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**

**Infrastruktur: Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen**

**Sicherheit: Sichere Wohngegend mit guter Nachbarschaft**

## **Sonstiges**

**FALC Immobilien - einfach mehr!**

**Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Gewerbeobjekt, Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.**

**Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.**

**Wir freuen uns auch auf Ihren Anruf! 02238 - 468 68 -12**

**Oder schauen Sie gerne online vorbei:**

**[www.falcimmo.koeln](http://www.falcimmo.koeln) und [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) - Wir sind immer für Sie da!**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer/in. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**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)

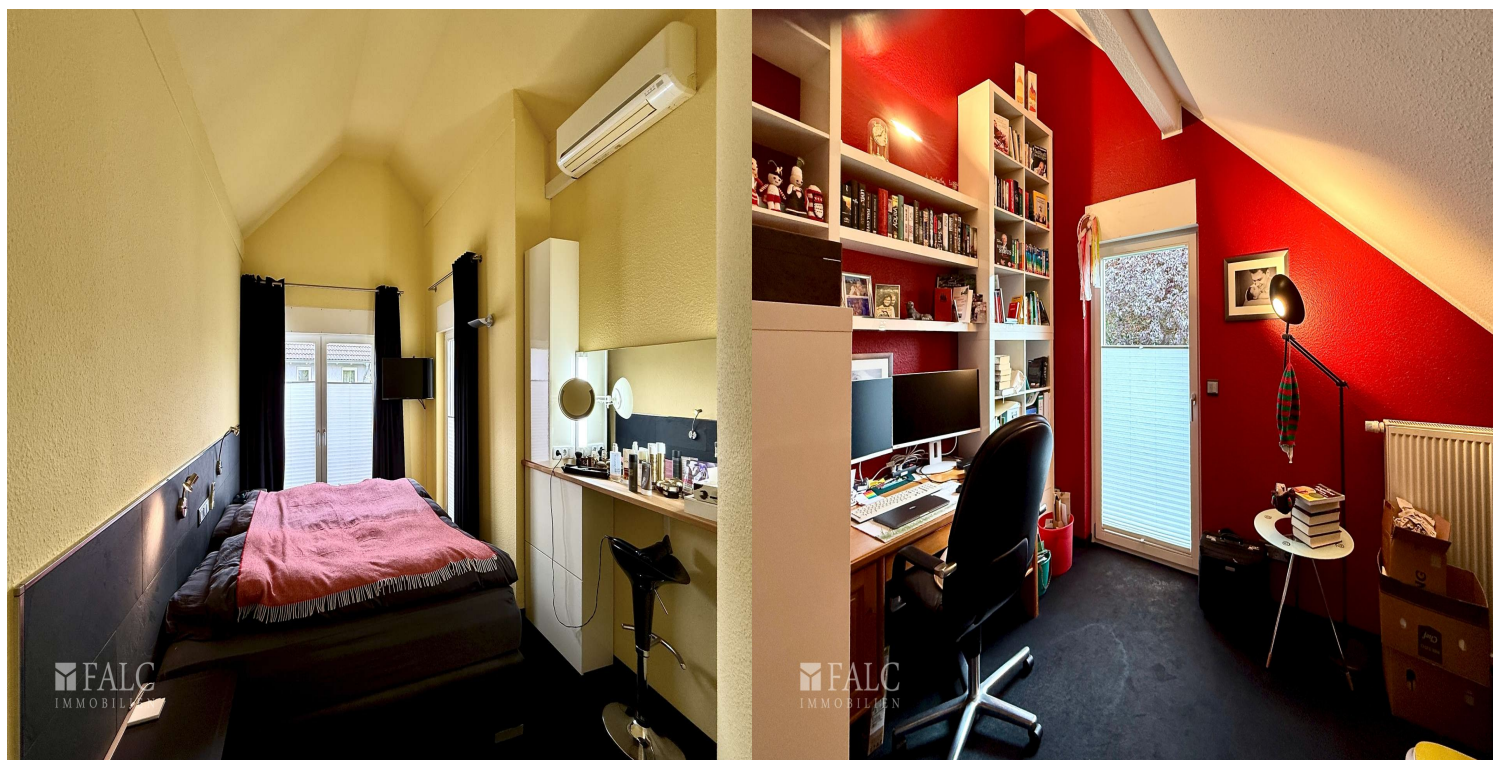
[Online ansehen](#)



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)

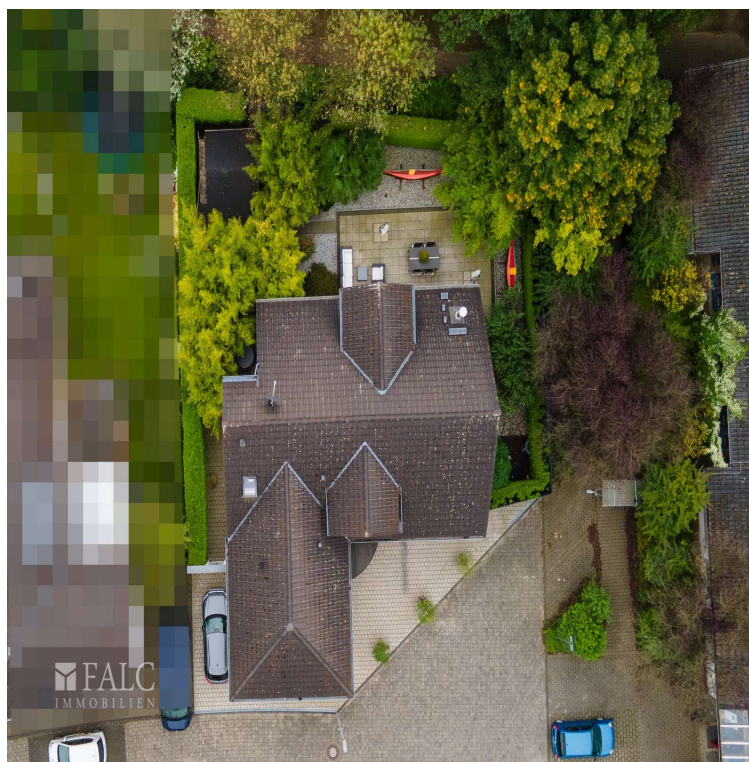
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**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



Obergeschoss

**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*

**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](#)