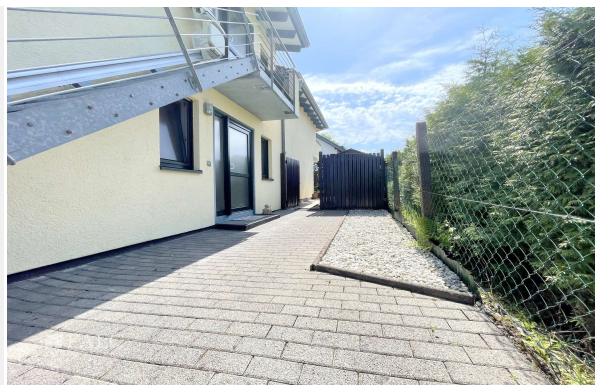




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeAl-69689

Charmante Erdgeschosswohnung mit Garten, Garage und Wohlfühlatmosphäre

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

319.000,00 €

3,57 % inklusive Mehrwertsteuer 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	98,5 m²
Gesamtfläche	98,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2000
Zustand	Vollsanziert
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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 liegt in einer gut angebundenen Gegend von Königswinter, die sowohl Ruhe als auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie Rewe, ALDI Süd und Edeka Buchner in ca. 2 km Entfernung bequem erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, darunter Dr. Annette Schuler, in etwa 2 km Entfernung gewährleistet.

Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen. Das Gymnasium am Oelberg ist ca. 2 km entfernt und bietet eine hervorragende Schulbildung. Für die jüngeren Familienmitglieder stehen Kindergärten wie das Montessori Kinderhaus Oberpleis in ähnlicher Entfernung zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit einer Bushaltestelle nur wenige hundert Meter entfernt. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt A3 in etwa 4 km schnell erreichbar, was die Mobilität in alle Richtungen erleichtert. Der nächste Flughafen, Köln/Bonn, ist ca. 35 km entfernt und bietet internationale Verbindungen.

Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Sportbegeisterte können die nahegelegene Reithalle oder das Multisportzentrum Oberpleis nutzen, beide in ca. 1,5 km Entfernung. Für entspannte Stunden im Freien bieten sich der Park und der Mathildenberg, beide in etwa 2 km Entfernung, an.

Diese Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung, ideal für ein komfortables und aktives Leben.

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

Diese attraktive Erdgeschosswohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung, eine moderne Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder auch anspruchsvolle Singles, die komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung zu schätzen wissen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2000 in solider Bauweise errichtet wurde. Der durchdachte Grundriss umfasst insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Direkt vom Flur aus betreten Sie das Gästebadezimmer, das neben einem WC auch über eine Dusche verfügt. Ebenfalls über den Flur erreichen Sie das Schlafzimmer, das durch seine ruhige Lage und angenehme Größe überzeugt. Die Küche sowie das Wohnzimmer sind ebenfalls direkt vom Flur aus zugänglich und sorgen so für eine klare und praktische Raumaufteilung.

Besonders hervorzuheben sind die zwei voll ausgestatteten Badezimmer, die sowohl optisch als auch funktional überzeugen. So wird der morgendliche Ablauf selbst bei mehreren Bewohnern angenehm stressfrei gestaltet. Das Hauptbadezimmer verfügt über eine Dusche, eine Wanne sowie zwei Waschbecken. Das Gäste-Bad ist mit einer Dusche versehen.

Die ebenerdige Lage ermöglicht nicht nur einen barrierearmen Zugang, sondern auch einen komfortablen Alltag ohne Treppensteigen. Ein direkter Zugang zu Terrasse und Garten rundet das Wohnerlebnis zusätzlich ab und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Der Eingangsbereich zur Wohnung ist über sechs Stufen zu erreichen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, durchdachter Raumaufteilung und zeitgemäßem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die Qualität und Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

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

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch eine umfangreiche, hochwertig ausgestattete Innen- und Außenbereichsgestaltung, die Komfort und Wohnqualität auf hohem Niveau vereint.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine effiziente Fußbodenheizung, die in sämtlichen Wohnbereichen eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung gewährleistet. An besonders kühlen Tagen schafft ein gemütlicher Ofen im Wohnzimmer zusätzliche Wohlfühlatmosphäre und lädt zum Entspannen mit Blick ins Feuer ein. Die gesamte Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, die regelmäßig gewartet wird. Die Heizung wurde mit einer neuen Pumpe und einem neuen Mischer ausgestattet. Desweiteren wurde die Verrohrung erneuert.

Alle Fenster sind doppelt verglast und bieten damit nicht nur einen ausgezeichneten Wärmeschutz, sondern auch eine effektive Schalldämmung – ein weiterer Pluspunkt für ein ruhiges und energieeffizientes Wohnen. Zusätzlich sind alle Fenster mit Fliegenschutzgittern ausgestattet, was gerade in den Sommermonaten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt. Für zusätzlichen Komfort und Schutz wurden die Terrassentüren mit eleganten Fliegenschutz-Pendeltüren ausgestattet – bequemes Passieren bei optimalem Insektenschutz inklusive.

Ein besonderes Highlight dieser Erdgeschosswohnung ist der großzügige private Garten, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Hier können Sie sich Ihre grüne Oase ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten – sei es für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Grillabende oder kreative Gartenarbeit. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine eigene Terrasse, die sich ideal als sonniger Sitzplatz oder geschützter Rückzugsort eignet. Ein vorhandenes Gartenhaus bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte, Möbel oder Fahrräder.

Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, der weiteren Platz für Vorräte, Hobbyausrüstung oder persönliche Gegenstände bietet. Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Ein Außenstellplatz sowie eine Garage gehören zur Wohnung und ermöglichen flexible, sichere Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Nebenkosten sind äußerst gering, was diese Immobilie auch aus wirtschaftlicher Sicht besonders attraktiv macht.

Diese Ausstattung lässt kaum Wünsche offen und schafft ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen – sowohl drinnen als auch draußen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)



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](#)



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

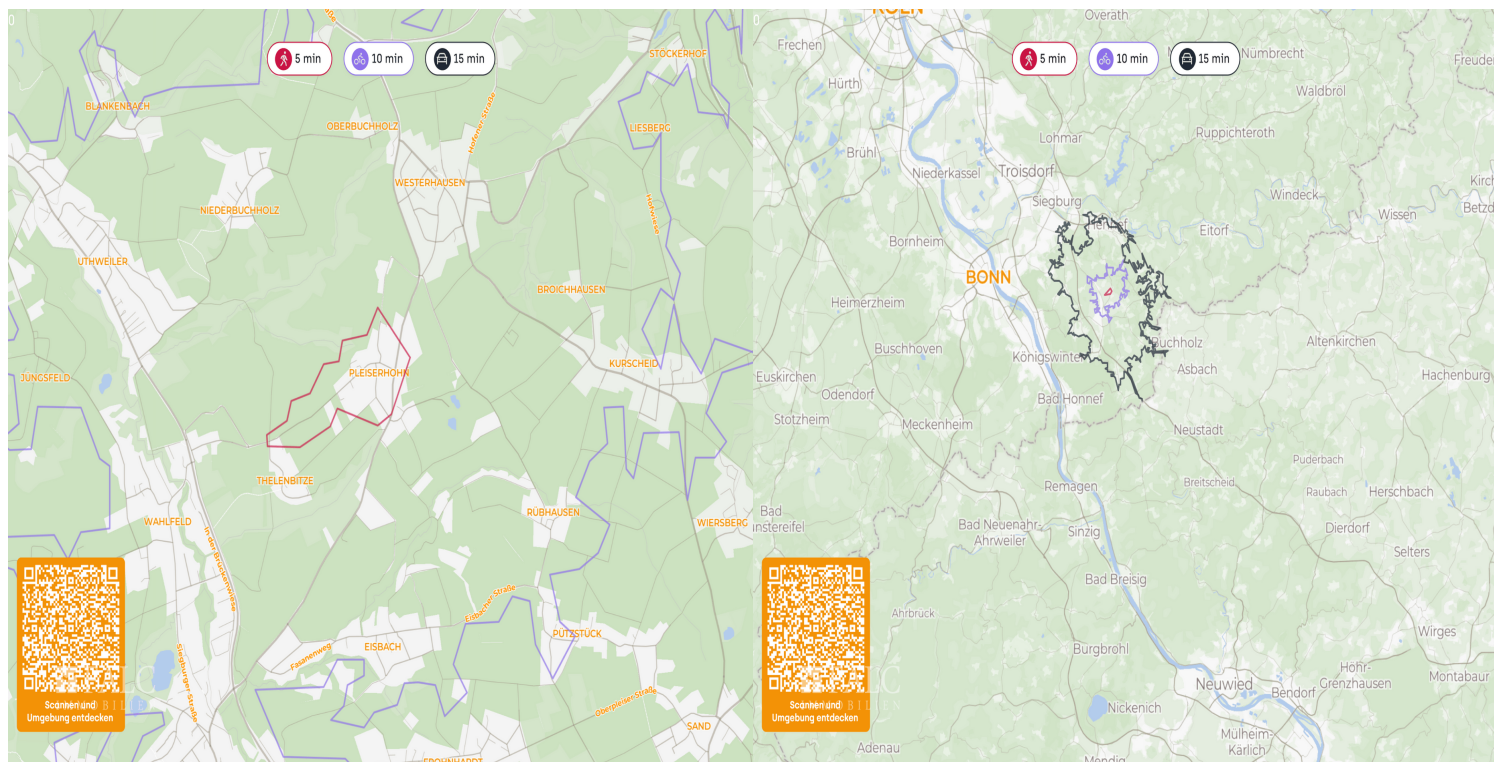
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | 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](#)