



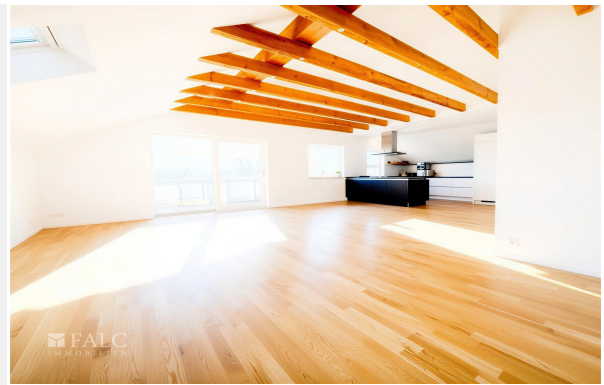
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-KeAl-81955

**Hochwertig sanierte Dachgeschosswohnung mit beeindruckendem Wohn-/Essbereich**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**329.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. des not. Kaufpreises inkl. MwSt.**

**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>118,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>901,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>118,0 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 Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in der Gemeinde Ruppichteroth im Rhein-Sieg-Kreis. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung, viel Grün sowie einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier verbindet sich ländliche Ruhe mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.*

*Im Ortszentrum von Ruppichteroth finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote. Auch Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen sind im Gemeindegebiet vorhanden und bequem erreichbar.*

*Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die reizvolle Landschaft des Bergisches Land lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.*

*Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnanschlüsse sind die Städte Siegburg, Bonn und Köln gut erreichbar. Pendler profitieren zudem von den Bahnhöfen in der Umgebung mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.*

*Insgesamt bietet diese Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der wirtschaftlichen Zentren der Region.*

**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

**Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Dreiparteienhauses in Ruppichteroth und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie eine moderne, im Jahr 2018 vollständig und sanierte Ausführung. Mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern bietet die Wohnung viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice.**

**Bereits beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen zentralen Flurbereich, der als Verteiler zu den einzelnen Räumen dient. Auf der rechten Seite befindet sich zunächst ein modern gestaltetes Gäste-WC, das durch seine zeitgemäße Gestaltung und ein Dachfenster für angenehme Lichtverhältnisse sorgt.**

**Ebenfalls auf der rechten Seite öffnet sich der Zugang zum großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Dieser Bereich bildet das Herzstück der Wohnung und beeindruckt durch seine offene Gestaltung bis zum Giebel, wodurch eine besonders großzügige und luftige Raumwirkung entsteht. Sichtbare Holzbalken sowie große Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Wohnatmosphäre.**

**Die moderne Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert und bietet viel Arbeitsfläche sowie Stauraum. Direkt an die Küche angrenzend befindet sich eine praktische Vorratskammer, die zusätzlichen Platz für Lebensmittel und Haushaltsutensilien schafft.**

**Vom Wohnbereich aus gelangt man zudem auf den Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und zum Entspannen oder Verweilen einlädt.**

**Zurück im Flur erreicht man den privaten Schlafbereich der Wohnung. Hier befinden sich mehrere gut geschnittene Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können.**

**Das großzügige Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt neben einer komfortablen Badewanne zusätzlich über eine separate Dusche. Hochwertige Fliesen, moderne Sanitärobjekte sowie Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und ein zeitgemäßes Ambiente.**

**Durch die Kombination aus großzügigem Grundriss, offenem Wohnkonzept, moderner Ausstattung und der kompletten Sanierung im Jahr 2018 bietet diese Dachgeschosswohnung ein besonders attraktives Wohnambiente mit viel Komfort und Wohnqualität.**

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

## **Ausstattung**

**Die Dachgeschoss-Eigentumswohnung in Ruppichteroth überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung sowie zahlreiche technische Modernisierungen. Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2018 wurde die Wohnung auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht und laufend weiter verbessert.**

**Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und bietet ein modernes Wohnkonzept mit offen gestalteten Bereichen. Besonders hervorzuheben ist der Wohn- und Essbereich mit offener Küche, dessen Decke bis zum Giebel geöffnet ist und so ein beeindruckendes Raumgefühl mit viel Licht und Großzügigkeit schafft. Sichtbare Holzbalken unterstreichen den wohnlichen Charakter.**

**In der gesamten Wohnung wurde hochwertiges Eiche-Parkett verlegt, das für eine warme und elegante Atmosphäre sorgt. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Außerdem wurden in der Wohnung moderne, decken integrierte Spots verbaut, die für eine gleichmäßige und stilvolle Beleuchtung aller Räume sorgen.**

**Die moderne und hochwertige Einbauküche bietet viel Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.**

**Die Fenster der Wohnung wurden überwiegend zwischen 2018 und 2024 erneuert und sind mit 3-fach-Verglasung ausgestattet, wodurch eine sehr gute Wärme- und Schalldämmung erreicht wird. Auch die Dachfenster wurden im Zuge der Modernisierungen erneuert. Im Schlafzimmer sorgen integrierte, elektrisch verstellbare Jalousien für zusätzlichen Komfort sowie effektiven Sicht- und Sonnenschutz.**

**Ein weiterer Pluspunkt ist die von innen erneuerte Dachisolierung im Wohnbereich, die zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem angenehmen Raumklima beiträgt.**

**Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2024, die eine energieeffiziente und zukunftsorientierte Wärmeversorgung gewährleistet.**

**Abgerundet wird das Angebot durch einen Garagenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.**

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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**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)

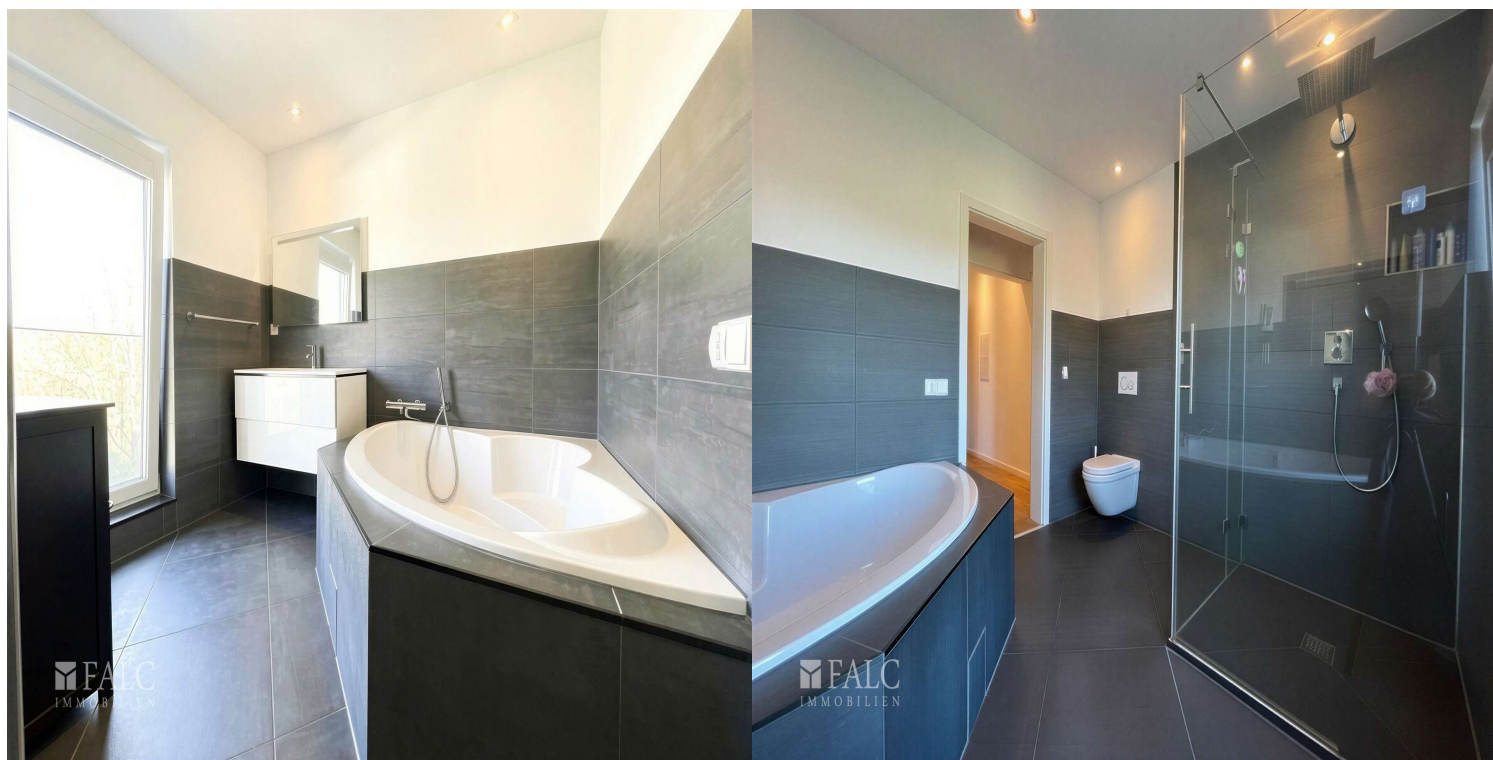
[Online ansehen](#)



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)

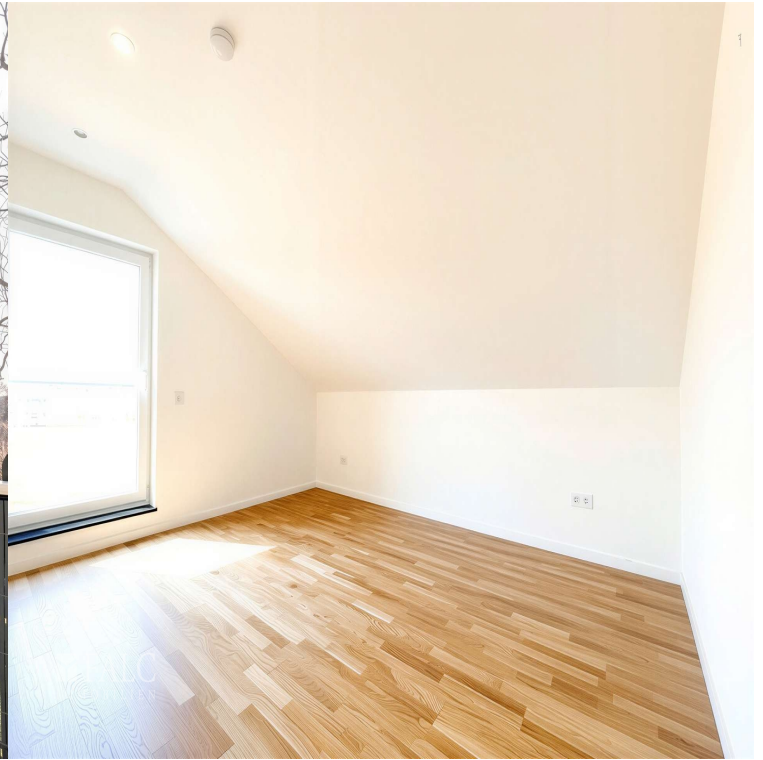
[Online ansehen](#)



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)

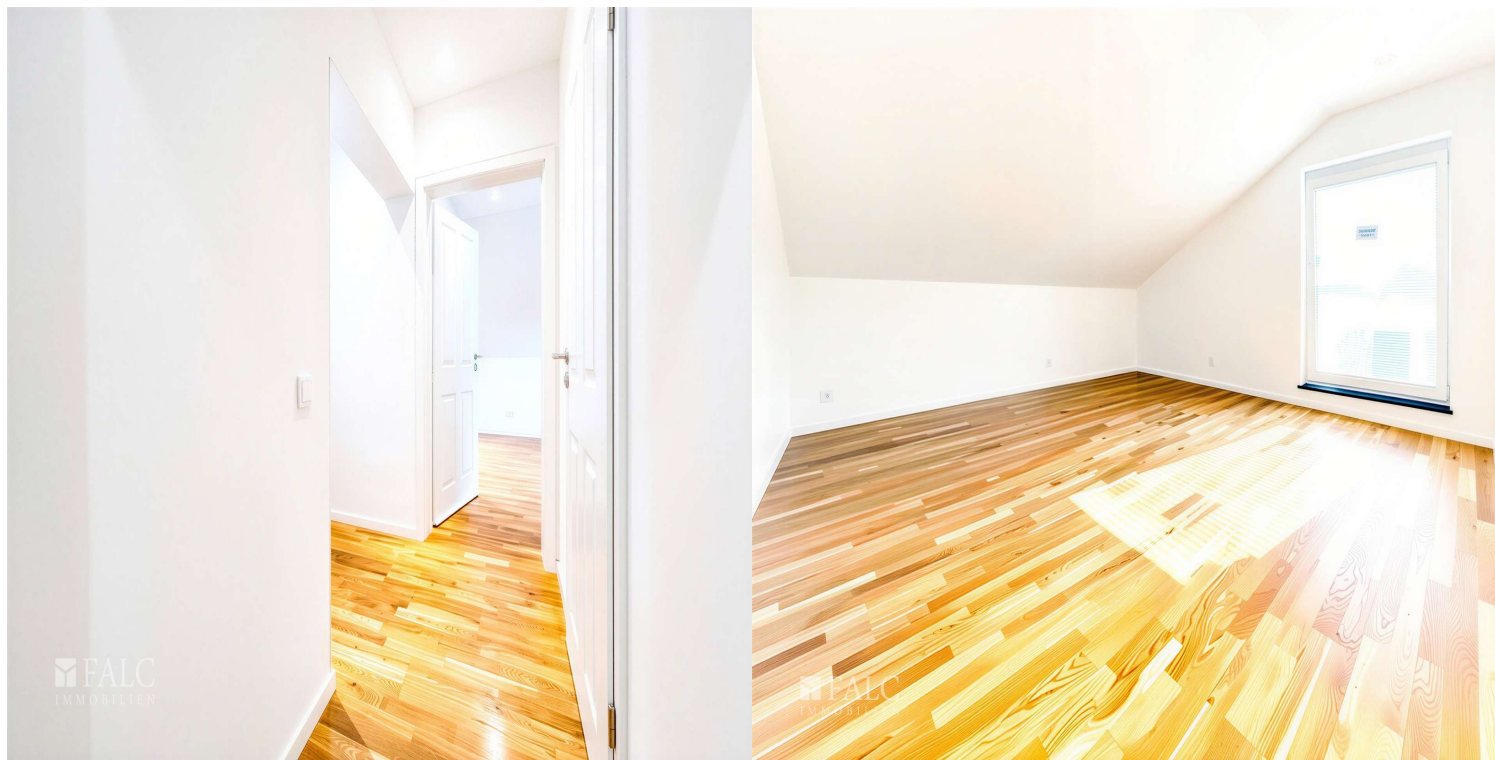
[Online ansehen](#)



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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



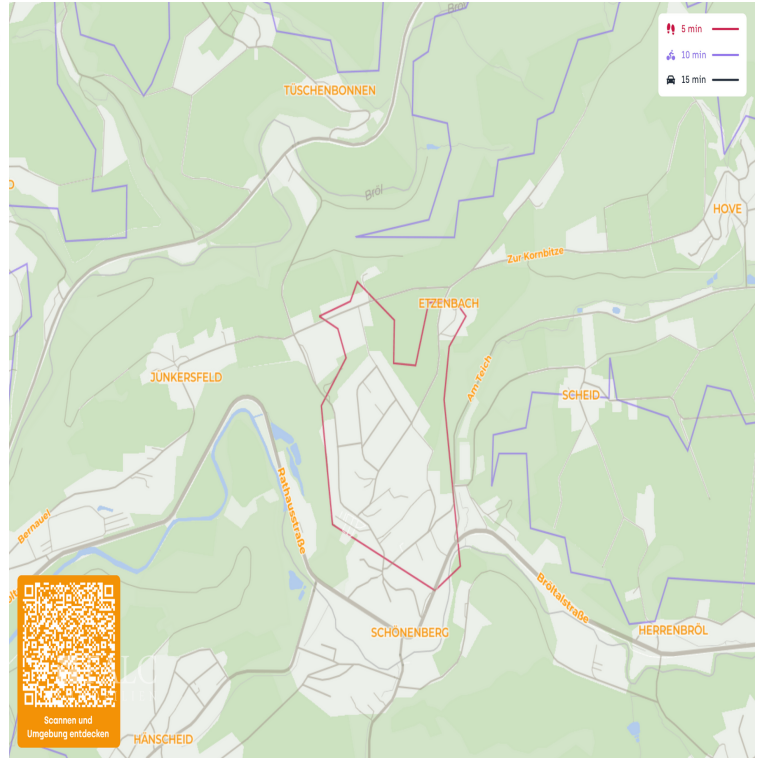
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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)

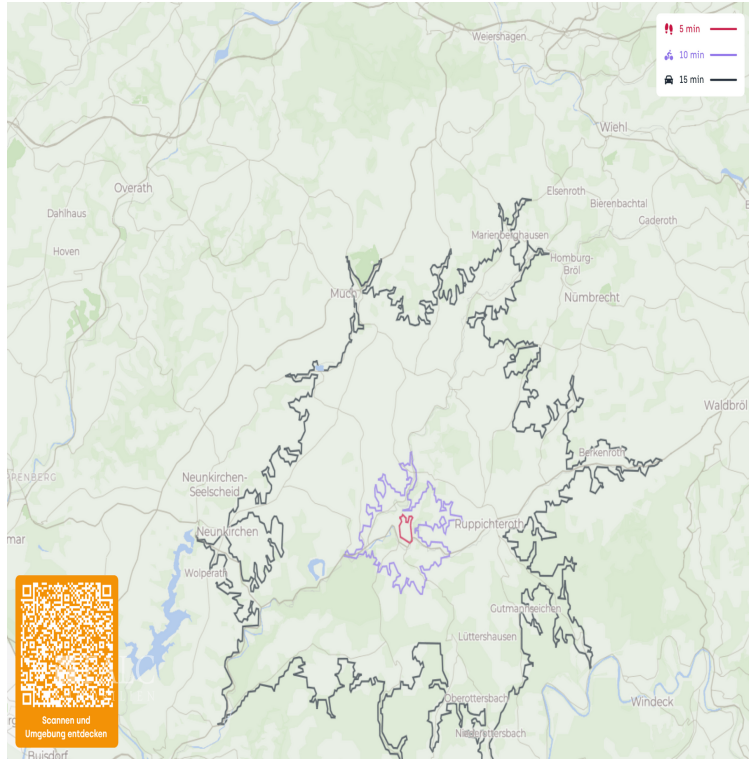
[Online ansehen](#)



# 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](#)



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](#)