



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LaMe-66772

Sanierungsbedürftig, aber voller Seele - Anwesen mit Wintergarten, Parkanlage & Teich am Rosenpark

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

549.000,00 €
3,57% 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	160,0 m²
Grundstücksfläche	1.156,0 m²
Gesamtfläche	703,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1960
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Parkett
Heizungsart	Etage
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Wärmewert

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

22.12.2034

162,80

Öl

162.8

G

23.12.2024

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die lebendige und gut angebundene Umgebung bietet sowohl für Familien als auch für Berufstätige zahlreiche Annehmlichkeiten. Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein ALDI Süd befindet sich in unmittelbarer Nähe, während Lidl ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist. Die Nähe zu diesen Supermärkten ermöglicht es, Einkäufe schnell und bequem zu erledigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, was den Weg zur Arbeit oder in die Innenstadt erleichtert. Zudem ist der Bahnhof Lahr nicht weit entfernt, was zusätzliche Flexibilität für Pendler bietet.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil. Die Geroldseckerschule ist fußläufig erreichbar, ebenso wie mehrere Kindergärten, die eine hervorragende Betreuung bieten.

Auch für die Freizeitgestaltung ist gesorgt: Der nahegelegene Stadtpark lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während das Sportcenter in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten bietet.

Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahn ideal, was schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht. Der nächste Flughafen ist in etwa einer Stunde erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung, was sie zu einem idealen Wohnort für unterschiedliche Lebensstile macht.

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 besondere Immobilie mit zwei Wohneinheiten befindet sich in traumhafter, naturnaher Lage und bietet einen einzigartigen Blick auf eine liebevoll angelegte, private Parkanlage (1156 m²) mit idyllischem Teich. - Ein wahres Paradies für Ruhesuchende und Naturliebhaber - Der Blick schweift weit über das gepflegte Grundstück hinaus bis hin zum Schwarzwald und schafft eine unvergleichliche Atmosphäre von Weite und Harmonie.

Zwei Seiten des großzügigen Grundstücks grenzen direkt an den benachbarten Rosenpark. Durch die dichte Begrünung und die abgeschirmte Lage ist ein Höchstmaß an Privatsphäre gegeben und fremde Blicke bleiben außen vor. Der Garten wurde professionell gestaltet und fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein, was ein besonderes Highlight dieser Immobilie darstellt.

Besonders beeindruckend ist der sehr große beheizbare Wintergarten im Erdgeschoss mit Schwedenofen und einer raumhohen Fensterfront mit der Möglichkeit der automatisierten Beschattung. Hier öffnet sich der Blick vollständig in die grüne Umgebung und lässt Innen- und Außenbereich nahezu verschmelzen. Auch der überdachte große Balkon im Dachgeschoss bietet einen herrlichen Ausblick auf die eigene Parkanlage und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Diese Lage bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und einem exklusiven Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Ausstattung

Wohnbereich EG:

Diele: 6,82 m²

Bad: 4,96 m²

WC: 1,83 m²

Schlafen 1: 16,58 m²

Küche: 12,37 m²

Wohnen: 27,61 m²

Schlafen 2/ Kinderzimmer: 12,33 m²

Büro: 13,66 m²

Wintergarten: 27,14 m²

Abstellraum: 4,44 m²

insg.: 125,30 m²

Nutzfläche: 14,85 m²

Wohnbereich DG (vermietet):

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

Flur: 2,68 m²

Diele: 5,38 m²

Bad: (5,57 m²) 4,72 m²

Schlafen: (11,57 m²) 10,29 m²

Büro (9,71 m²) 9,30 m²

Wohnen: (15,59 m²) 14,71 m²

Küche: (12,26 m²) 10,18 m²

Balkon: (10,26 m²) 5,13 m²

insg.: 62,38 m²

Nutzfläche: 00,00 m²

Nutzfläche

Keller: (5 Kellerräume, Flur, Heizanlage, Öltank) 93,74 m²

Garage: 14,85 m²

Wohnfläche insg.: 187,68 m²

Nutzfläche insg.: 108,59 m²

Grundstück:

Flurstück: 5770/29 472 m² Landwirtschaftsfläche

Flurstück: 5770/4 684 m² Gebäude.- und Freifläche

Wintergarten:

Auf der Südseite des Hauses wurde ein Wintergarten angebracht. Die Dach.- und Wandkonstruktion sind in Holz mit außenliegender Verglasung (Dach mit Sicherheitsglas). Geheizt werden kann mit einem Schwedenofen.

Automatisierte Wintergartenmarkise 2003

Sanierungen:

Fenster Austausch teilweise 2002

Badsanierung 2008

Garagentor automatisch 2021

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

Sonstiges

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

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

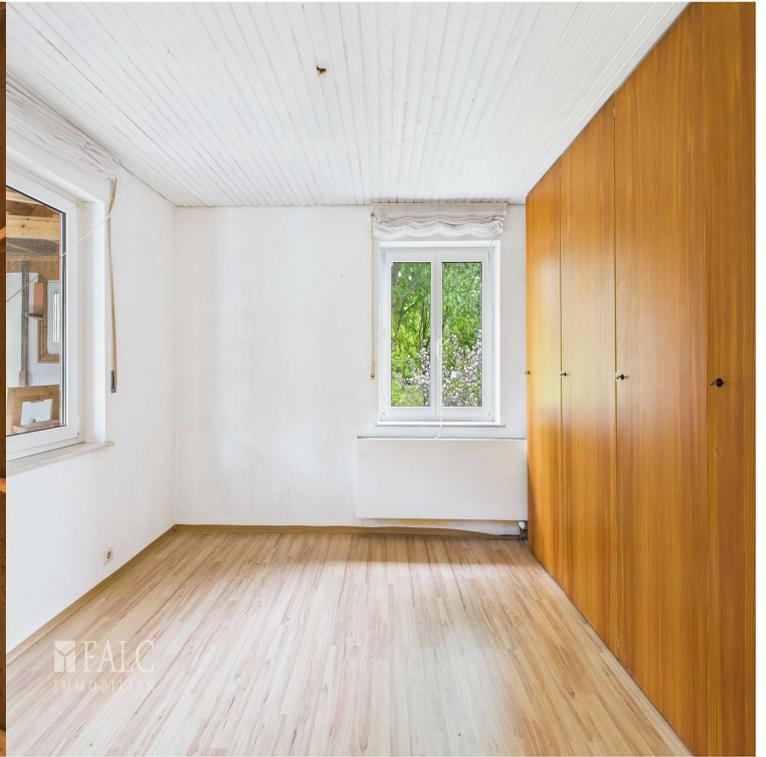
[Online ansehen](#)



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](#)



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

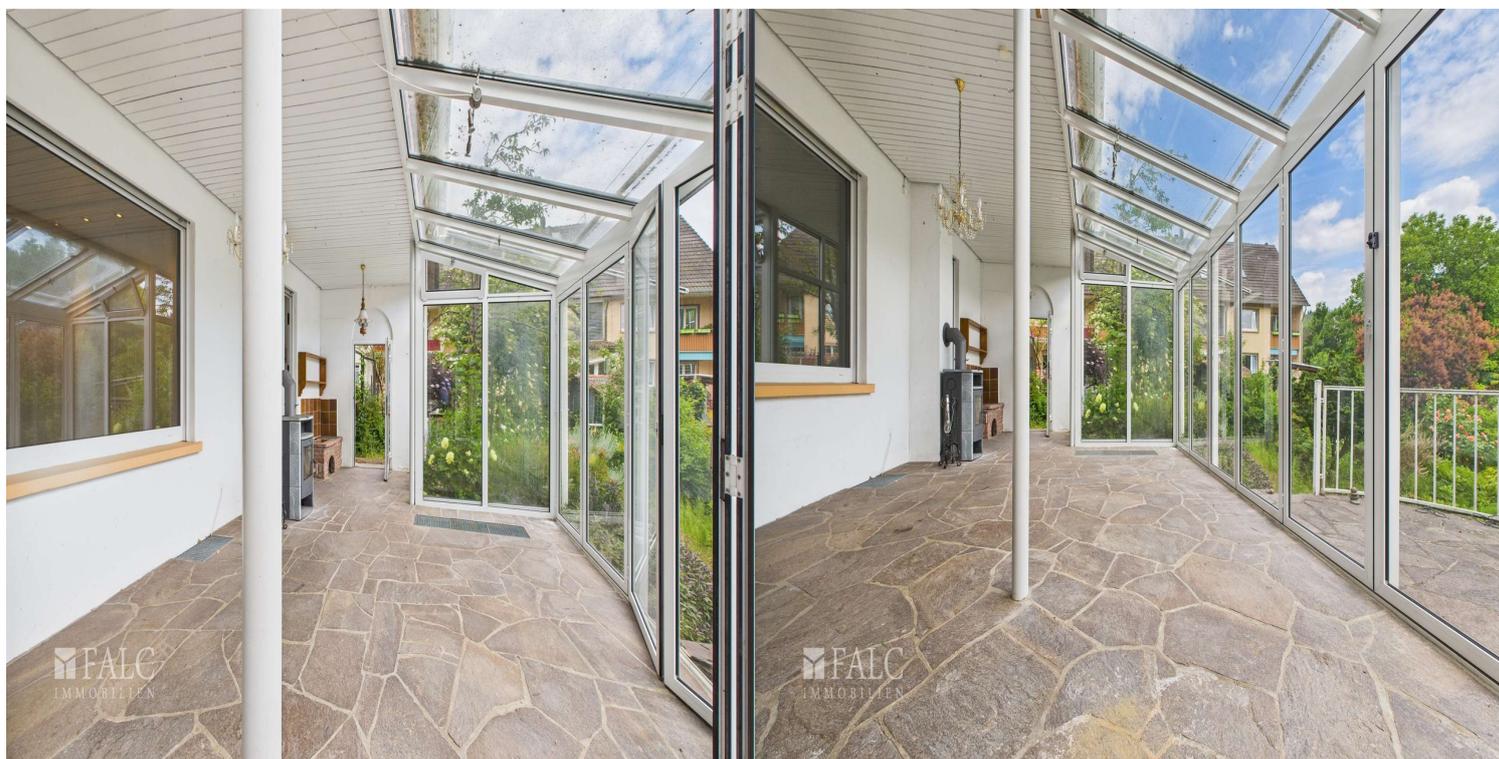
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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

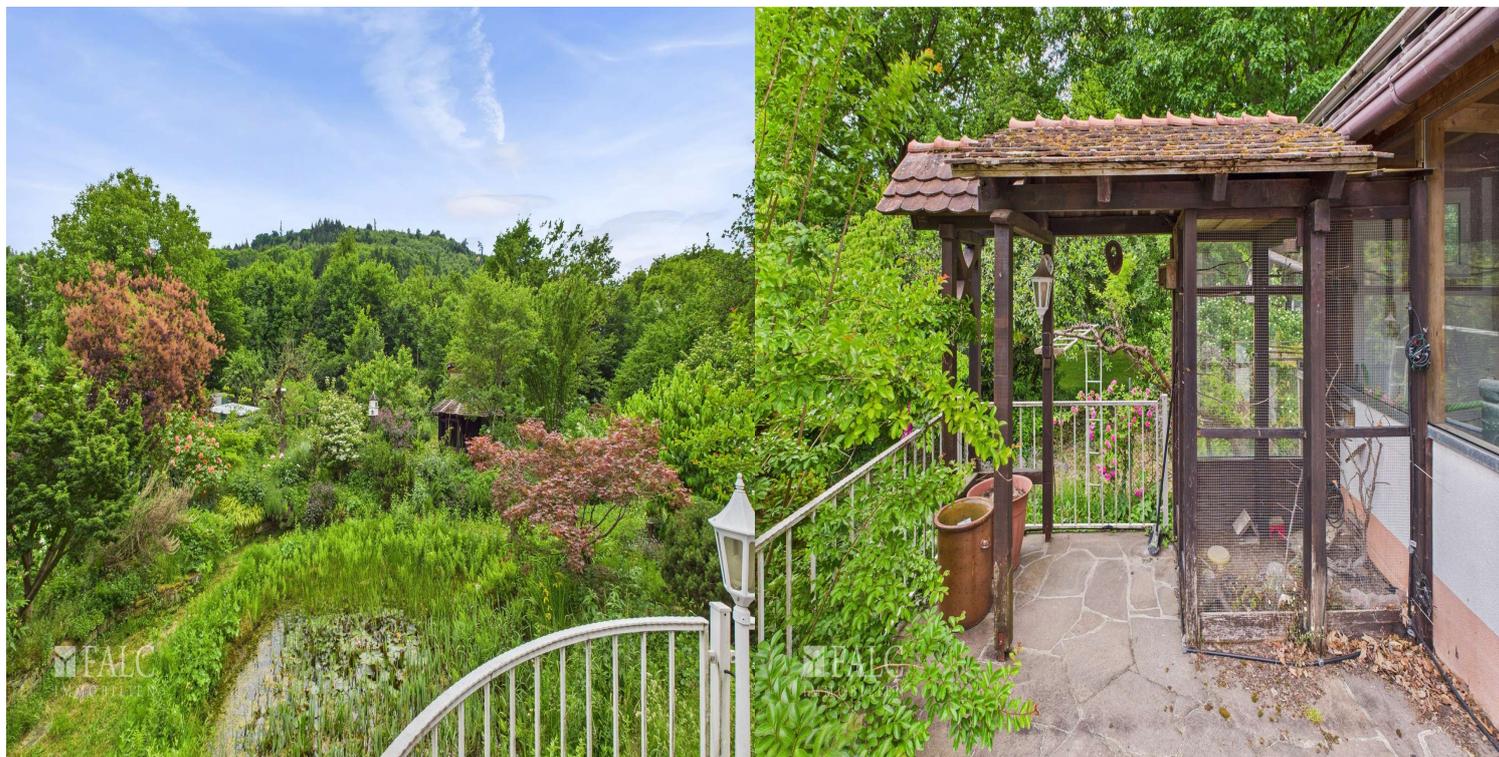
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



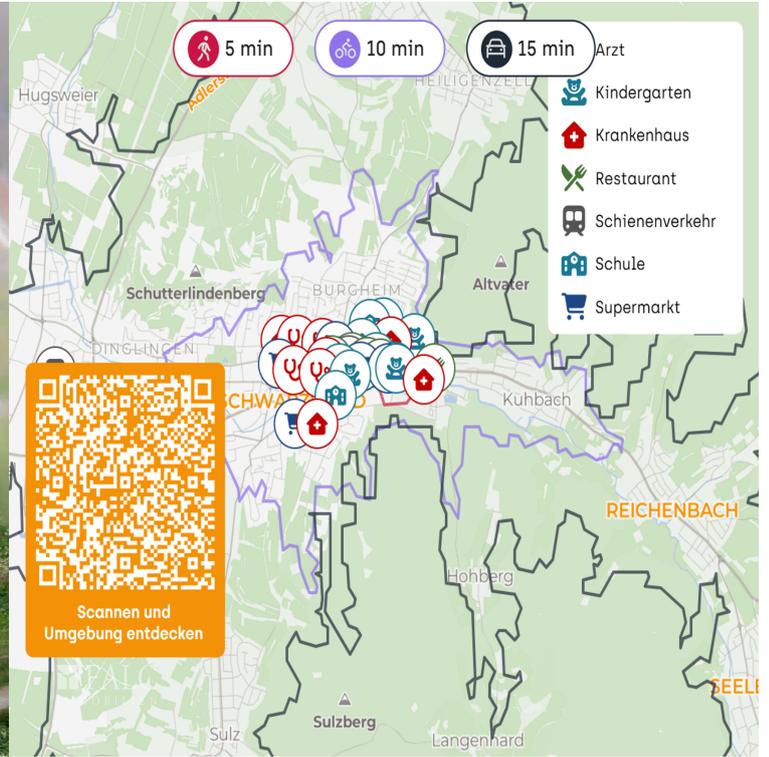
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

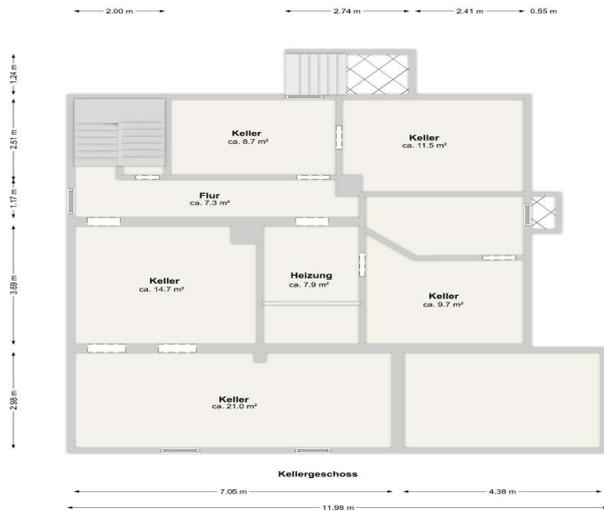
[Online ansehen](#)



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](#)