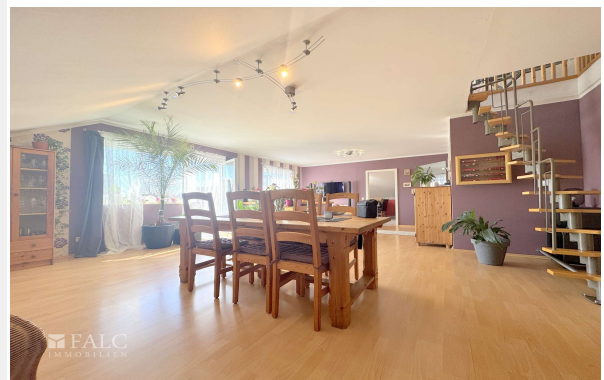




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LLa-66472

Ruhig & grün - Welcome home!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

339.000,00 €

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	134,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1997
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.11.2028
Energiekennwert	92 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	14.11.2018
Geltende EnEV	2014
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](#)



Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Straße in Ruppichteroth, die durch ihre idyllische und grüne Umgebung besticht. Diese Lage bietet jungen Familien eine hervorragende Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an wichtige Einrichtungen und Verkehrsmittel.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. Die Grundschule Schönenberg ist nur ca. 750 Meter entfernt und das St.-Theresien-Gymnasium befindet sich in unmittelbarer Nähe, was kurze Schulwege garantiert. Für die jüngeren Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten zur Auswahl, darunter ein Kindergarten in ca. 2,9 Kilometern Entfernung.

Die Freizeitgestaltung für Kinder und Erwachsene wird durch die Nähe zu verschiedenen Spielplätzen und Sportstätten erleichtert. Der Mehrgenerationenpark ist in ca. 700 Metern erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spiel und Erholung. Sportbegeisterte finden im Sportcenter, das ca. 2,7 Kilometer entfernt liegt, vielfältige Angebote.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar. Der Eichhof-Bioladen ist nur ca. 1,7 Kilometer entfernt und bietet eine Auswahl an frischen und biologischen Produkten. Für den größeren Einkauf stehen EDEKA und Lidl in ca. 3 Kilometern Entfernung zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in der Nähe gewährleistet, die nächste befindet sich ca. 560 Meter entfernt. Für Reisen in andere Städte oder ins Ausland ist der nächstgelegene internationale Flughafen Köln/Bonn in ca. 50 Kilometern erreichbar. Die Autobahn A3 ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten.

Diese Wohnlage in Ruppichteroth bietet jungen Familien eine ideale Kombination aus Ruhe, Sicherheit und guter Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Die Umgebung fördert ein aktives und gesundes Familienleben in einer naturnahen Umgebung.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung in einem 3-Parteienhaus, erbaut im Jahr 1997 in massiver Bauweise, bietet auf ca. 134 m² Wohnfläche viel Platz und Komfort für anspruchsvolle Bewohner. Die Wohnung verbindet moderne Wohnqualität mit durchdachtem Raumkonzept und befindet sich in einem gepflegten Gebäude mit familiärer Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit besticht. Angrenzend befindet sich eine separate Küche mit zusätzlichem Vorratsraum, die viel Stauraum und Platz für kulinarische Kreationen bietet. Der Balkon mit Südausrichtung lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

In der Wohnung befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das große Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, was für ein entspanntes Wohlfühlambiente sorgt. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, in dem aktuell die Waschmaschine steht, wobei bereits eine Dusche installiert werden könnte, um das Gäste-WC zu erweitern.

Besonders hervorzuheben ist der nachträgliche Dachausbau aus dem Jahr 2009, der ein weiteres Zimmer geschaffen hat, das offiziell als Nutzfläche gilt, jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage sowie ein Freiplatz davor zur Verfügung.

Zur Gemeinschaft gehört ein gepflegter Garten, der von allen Parteien genutzt werden kann. Zudem besteht die Möglichkeit, den privaten Gartenbereich, der aktuell gepachtet wird, zu übernehmen.

Diese Dachgeschosswohnung bietet Ihnen eine harmonische Kombination aus viel Wohnraum, modernem Komfort und einem idyllischen Außenbereich – ideal für alle, die viel Platz und ein ruhiges Zuhause suchen.

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

Das Haus ist mit einer modernen Öl-Heizung aus dem Jahr 2016 ausgestattet, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Zudem wurde das Dach mit einer 20 cm starken Dämmung versehen, was zu einem optimierten Energieverbrauch beiträgt. Ein Teil des Daches wurde bereits 2009 ausgebaut.

Die doppelt verglasten Fenster in Kunststoffrahmen gewährleisten eine gute Isolierung und sind in allen Räumen mit praktischen Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und Schutz bieten.

In den Wohnräumen wurde Laminat verlegt, das eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft, während die Küche sowie die Badezimmer mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Die Bäder sind zudem deckenhoch gefliest, was für eine ansprechende Optik und leichte Reinigung sorgt.

Das große Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche sowie ein Fenster, das für natürliches Licht und Belüftung sorgt, was den Raum besonders hell und freundlich macht.

Sonstiges

Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.

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

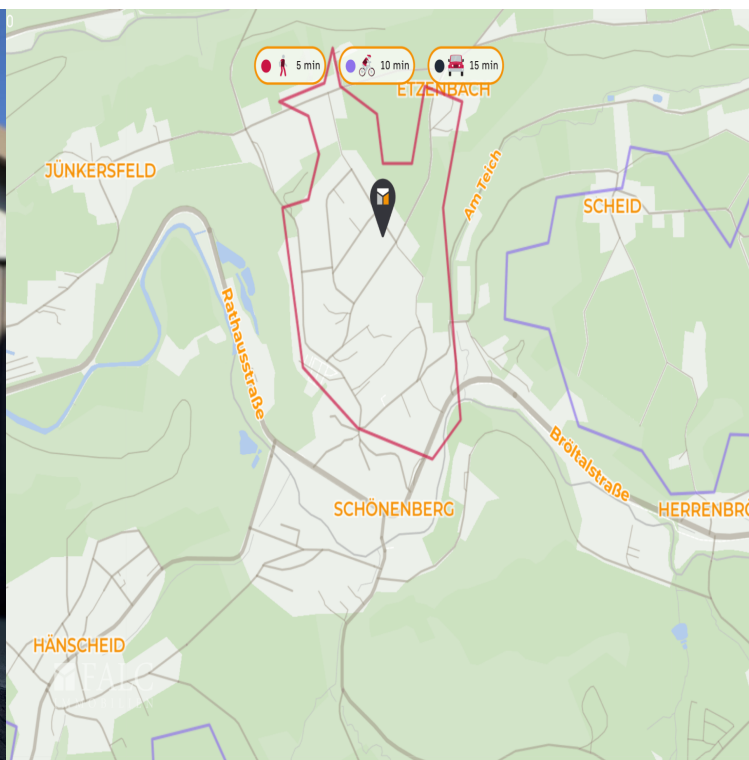
[Online ansehen](#)



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

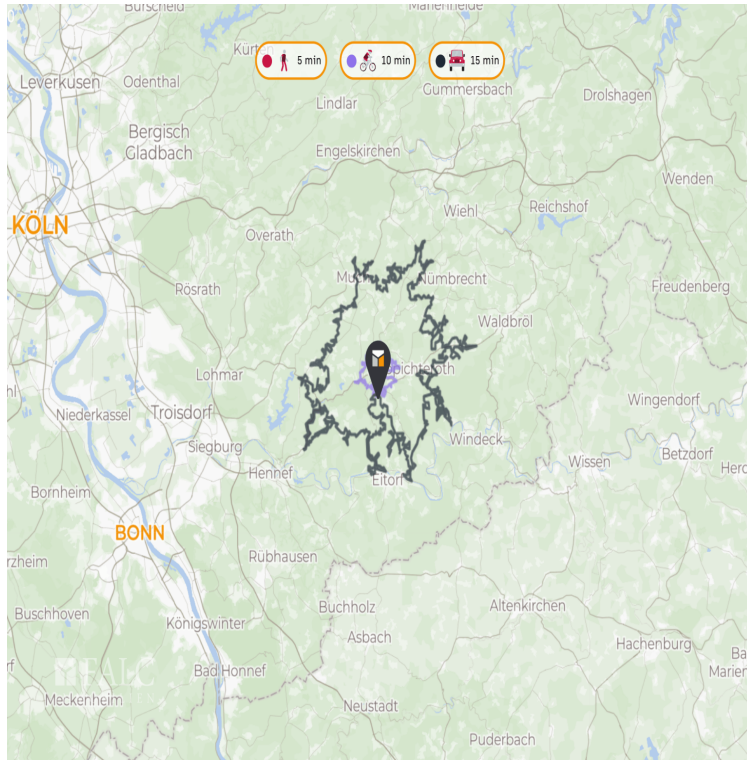
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)