



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-54963

Exklusive Etagenwohnung mit Süd-Westbalkon und hochwertiger Ausstattung im Herzen von Sieglar

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

299.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt. 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 | 73,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 3,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2,0 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Baujahr | 2007 |
| Zustand | Teil/Vollrenoviert |
| Letzte Modernisierung | 2024 |
| Ausstattungskategorie | Gehoben |
| Bad | Dusche, Wanne |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Fliesen, Laminat |
| Heizungsart | Zentral |
| Befuerung | Elektro |
| Stellplatzart | Freiplatz |
| Unterkellert | Keller |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 15.11.2028 |
| Energiekennwert | 29,8 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | Strom |
| Energieeffizienzklasse | A PLUS |
| Ausstelldatum | 16.11.2018 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, von wo aus das Zentrum von Sieglar

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

fußläufig erreichbar ist. Der Straßenausbau ist bereits erfolgt und eine Verkehrsberuhigung ist vorgenommen worden. Die Nachbarschaft ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die angebotene Immobilie besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch ihre herausragende Lage im beliebten Stadtteil Sieglar, die insbesondere für junge Familien optimal ist. Die Gegend erfreut sich einer hohen Lebensqualität und bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten und Infrastrukturangeboten, die das tägliche Leben angenehm und komfortabel gestalten.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu verschiedenen Kindergärten, wovon insbesondere Familien mit kleinen Kindern profitieren. Die Katholische Kindertagesstätte und das Familienzentrum St. Monika befinden sich in nur 108 Metern Entfernung und bieten ein qualitativ hochwertiges Betreuungsangebot. Ebenfalls in der Nähe, lediglich 352 Meter entfernt, liegt die städtische Kindertagesstätte Schmelzer Weg, die ebenfalls ein umfassendes Betreuungsangebot für die Jüngsten bereitstellt.

Für die Freizeitgestaltung stehen mehrere attraktive Spielplätze zur Verfügung, die gut erreichbar sind. Ein beliebter Treffpunkt für Familien ist der Spielplatz in einer Entfernung von nur 118 Metern. Familien schätzen auch den Spielplatz in den Häusergruppen, der 161 Meter entfernt liegt und eine sichere und einladende Umgebung für Kinder bietet. Diese Spielplätze fördern nicht nur die kindliche Entwicklung, sondern bieten auch den Eltern die Möglichkeit, sich in einer freundlichen und gemeinschaftlichen Atmosphäre zu entspannen.

Das umfassende Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen ist ebenfalls ein großer Pluspunkt dieser Lage. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte, die alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs abdecken. Darüber hinaus bietet die Nähe zu Apotheken, wie der Fontane-Apotheke in 241 Metern Entfernung, eine schnelle und unkomplizierte Versorgung mit Medikamenten und anderen Gesundheitsprodukten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist erstklassig und ermöglicht eine flexible und umweltfreundliche Mobilität. Die nächste Bushaltestelle, Kerpstraße, ist nur 176 Meter entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum. Für weitere Strecken und Reisen steht der nächstgelegene internationale Flughafen in kurzer Distanz zur Verfügung, was insbesondere für beruflich stark eingebundene Eltern von Vorteil ist.

Die Nähe zu wichtiger Verkehrsinfrastruktur, wie der Autobahnauffahrt A 59, die nur 1260 Meter entfernt ist, gewährleistet eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele, sei es für berufliche Termine oder für Ausflüge ins Grüne am Wochenende.

Insgesamt bietet die Lage im Stadtteil Sieglar alles, was junge Familien für ein angenehmes und

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

erfülltes Leben benötigen. Die ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, die vielfältigen Freizeitangebote und die hervorragende Verkehrsanbindung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und eine lebenswerte Umgebung legen.

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geschmackvolle Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Drei-Parteien-Haus im Herzen von Sieglar, das 2007 erbaut wurde und durch zahlreiche durchdachte und hochwertige Details besticht.

Ein zentraler Eingangs- und Dielenbereich verbindet alle Räume und sorgt für eine angenehme Raumatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zur kreativen Gestaltung ein und bietet direkten Zugang zu einem einladenden Süd-Westbalkon, auf dem Sie die Sonne von mittags bis in die Abendstunden genießen können.

Die Küche ist geräumig und bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Sie bietet zudem ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Die beiden Schlafräume lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Büro nutzen und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC und eine großzügige Badewanne. Ein großer Spiegel über dem Waschtisch und moderne Fliesen verleihen dem Raum eine angenehme Ausstrahlung. Hochwertige Fliesenböden zieren die Diele, das Bad und die Küche, während das Wohnzimmer und die Schlafräume mit edlem Nussbaum- bzw. eichfarbenem Laminat ausgestattet sind.

Komfort wird hier großgeschrieben: Eine Fußbodenheizung sorgt in Kombination mit einer kosteneffizienten Sole-Erdwärmepumpe und gut isolierten Gebäudehüllen für wohlige Wärme. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen, die zusätzlichen Komfort bieten.

Zu der Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz vor dem Haus sowie ein abschließbarer Kellerraum. Die monatlichen Nebenkosten inklusive Heizkosten belaufen sich auf ca. € 190,00 und sind über die Jahre hinweg stabil geblieben.

Diese Wohnung bietet alles, was das Herz begehrt – machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause!

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 Ausstattung dieser exklusiven Wohnung lässt keine Wünsche offen: Die moderne Einbauküche, die gegen Aufpreis übernommen werden kann, fügt sich nahtlos in den offenen Wohn- und Küchenbereich ein. Eine komfortable Fußbodenheizung, betrieben durch eine kosteneffiziente Sole-Erdwärmepumpe, sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung. Der einladende Süd-Westbalkon bietet Ihnen die Möglichkeit, die Sonne von mittags bis abends zu genießen.

Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter ein großzügiger Wohn- und Küchenbereich. Eleganter Laminatboden ziert die Wohn- und Schlafräume und verleiht ihnen eine warme, gemütliche Atmosphäre. Das stilvolle Badezimmer ist mit einer großen Badewanne, einer separaten Dusche und modernen Fliesen ausgestattet, die dem Raum eine angenehme Ausstrahlung verleihen.

Zusätzlich ist die Wohnung frisch gestrichen und präsentiert sich in bestem Zustand. Elektrische Rollläden bieten extra Komfort, und ein zugehöriger Stellplatz vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Sonstiges

Sofern Sie auf eine besondere Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist diese Wohnung das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie ersetzt natürlich keinen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie eine Mail - wir melden uns umgehend, um einen Termin mit Ihnen abzustimmen.

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

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



FALC
IMMOBILIEN

IMM

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

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

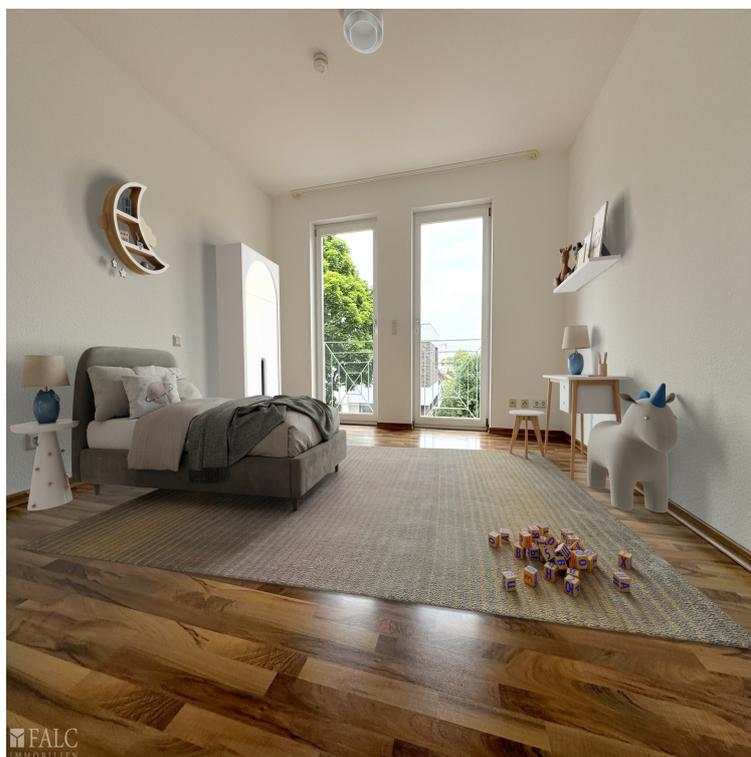
[Online ansehen](#)



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

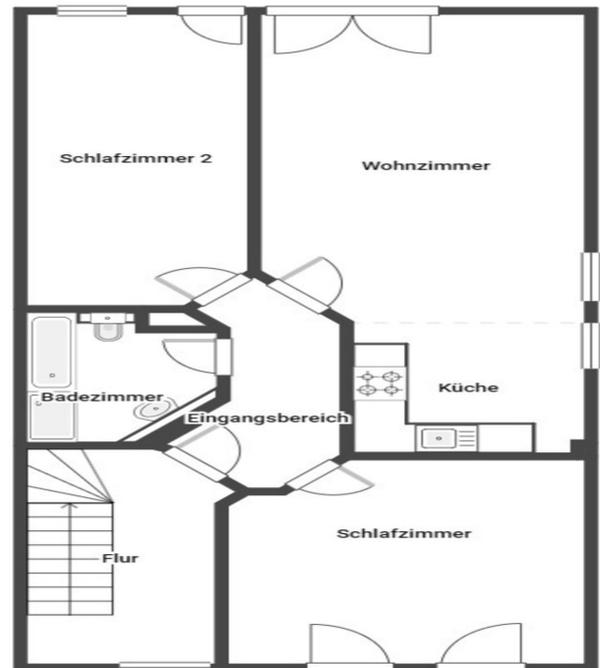
[Online ansehen](#)



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](#)