



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-77506

*Ein Zuhause voller Möglichkeiten in bester Wohnlage*

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**469.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

[Online ansehen](#)

**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)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>807,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1958</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</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>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.12.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>195.62</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>02.12.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Das Einfamilienhaus liegt im begehrten Ortsteil Menden, einem der attraktivsten Wohngebiete von Sankt Augustin. Menden überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung, die von gepflegten Einfamilienhäusern, Baumreihen und idyllischen Wohnstraßen geprägt ist. Besonders Familien schätzen die hervorragende Infrastruktur: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Sportvereine und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt – von kleinen Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Cafés und Restaurants ist alles bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren oder gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet einen perfekten Rückzugsort vom städtischen Trubel.*

*Sankt Augustin selbst zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität und die zentrale Lage im Rhein-Sieg-Kreis aus. Die Stadt verbindet die Ruhe einer familienfreundlichen Wohnregion mit einer exzellenten Anbindung an die Wirtschafts- und Kulturzentren der Region. Dank der Nähe zu den Autobahnen A3, A59 und A560 sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Bonn, Köln und die umliegenden Städte schnell und bequem erreichbar. Die Stadt bietet zudem ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot: Parks, Grünflächen und Naherholungsgebiete sorgen für abwechslungsreiche Stunden im Freien, während Veranstaltungen, Vereine und kulturelle Einrichtungen das soziale Leben bereichern.*

*Die Kombination aus naturnaher Ruhe, familienfreundlicher Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht Menden in Sankt Augustin zu einem idealen Standort für alle, die Lebensqualität, Komfort und Nähe zu den Zentren der Region gleichermaßen schätzen. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um genau diese Vorzüge für sich und Ihre Familie zu genießen.*

**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

## Objektbeschreibung

*Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage und überzeugt durch seine solide Bauweise sowie ein großzügiges Grundstück von 807 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten. Beim Betreten des Hauses wird sofort der zeitlose Charakter spürbar, der sich perfekt mit individuellen Modernisierungswünschen kombinieren lässt.*

*Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, dessen große Fensterfronten einen weiten Blick in den Garten ermöglichen. Dieser offen gestaltete Bereich schafft eine wohnliche Atmosphäre und bietet gleichzeitig viel Raum für eigene Einrichtungsideen. Der direkte Zugang in den Garten lässt Innen- und Außenbereich harmonisch verschmelzen und macht den Wohnbereich besonders attraktiv für gesellige Anlässe und entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein praktisches Gäste-WC, das den Wohnkomfort deutlich erhöht und besonders im Familienalltag oder bei Besuch sehr geschätzt wird.*

*Im Obergeschoss stehen weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick über die Nachbarschaft. Auch das Badezimmer befindet sich auf dieser Ebene und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, der sich bei Bedarf in eine moderne Wellnessoase verwandeln lässt.*

*Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit reichlich zusätzliche Nutzfläche. Die Kellerräume eignen sich ideal zur Unterbringung von Vorräten, Werkzeug oder Hobbyutensilien und bieten je nach Bedarf auch Platz für eine kleine Werkstatt oder Fitnessmöglichkeiten.*

*Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet. Ob gemütlicher Rückzugsort, großer Spielbereich für Kinder oder liebevoll angelegter Ziergarten – das Grundstück lässt nahezu keine Wünsche offen. Eine nostalgische Wasserpumpe verleiht dem Außenbereich zusätzlichen Charme und erinnert an den ursprünglichen Charakter des Hauses. Ergänzt wird das Angebot durch eine praktische Garage, die nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet.*

*Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein solides, einladendes Zuhause mit großem Potenzial, das darauf wartet, mit modernen Ideen und persönlicher Handschrift neu belebt zu werden. Es verbindet eine ruhige Lage, ausreichend Platz und ein großes Grundstück zu einem attraktiven Gesamtpaket, das vielfältige Wohnräume möglich macht.*

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*

## **Ausstattung**

***Das Einfamilienhaus bietet eine solide Grundausstattung und überzeugt durch zahlreiche praktische Details, die den Wohnkomfort erhöhen. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem gemütlichen Wohnbereich ein separater Essbereich direkt angrenzend an die Küche, der kurze Wege ermöglicht und sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende eignet. Zusätzlich steht auf dieser Etage ein Gäste-WC zur Verfügung.***

***Die Immobilie verfügt insgesamt über zwei Badezimmer: Das Hauptbad im Obergeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet großzügige Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Modernisierungen. Die fünf Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen und lassen sich flexibel nutzen. In einem der oberen Zimmer wurde ein praktischer Einbauschränk integriert, der wertvollen Stauraum schafft und den Raum optimal ausnutzt.***

***Für angenehme Wärme sorgt eine Gasheizung, die das Gebäude zuverlässig beheizt. Der vollständig unterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Vorräte, Hobby oder Technik.***

***Auch im Außenbereich punktet das Anwesen: Neben einer Garage direkt am Haus stehen weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich im hinteren Bereich des Gartens eine zweite Garage, die jedoch nicht mit dem Auto befahrbar ist. Sie eignet sich hervorragend als praktischer Abstellraum, z. B. für Gartengeräte, Fahrräder, Werkzeuge oder als Hobby- und Lagerfläche.***

***Der große, gepflegte Garten rundet die Ausstattung ab und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – von Spielbereich über Gemüsegarten bis hin zur entspannten Wohlfühloase.***

**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*

## **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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.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)

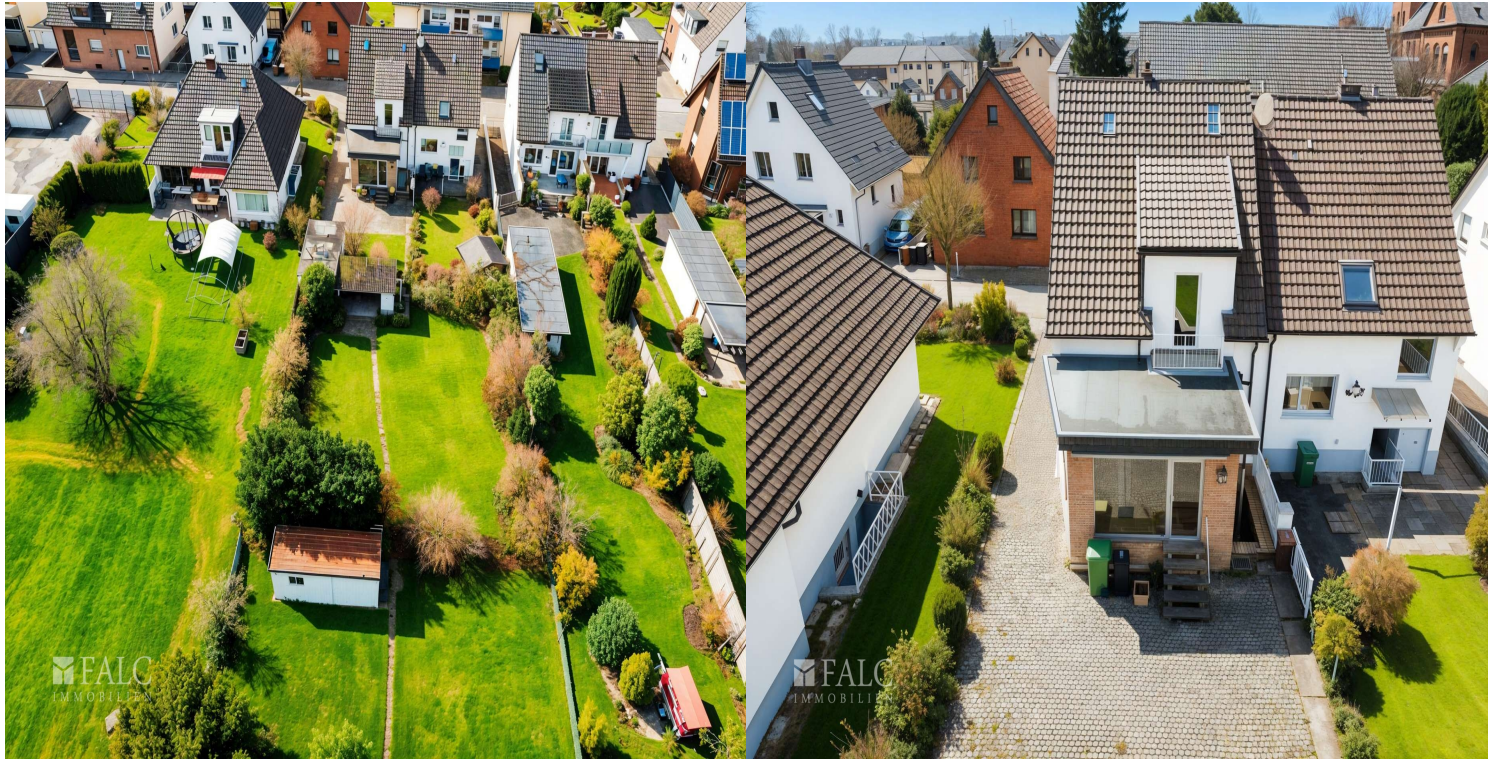
[Online ansehen](#)



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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.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)

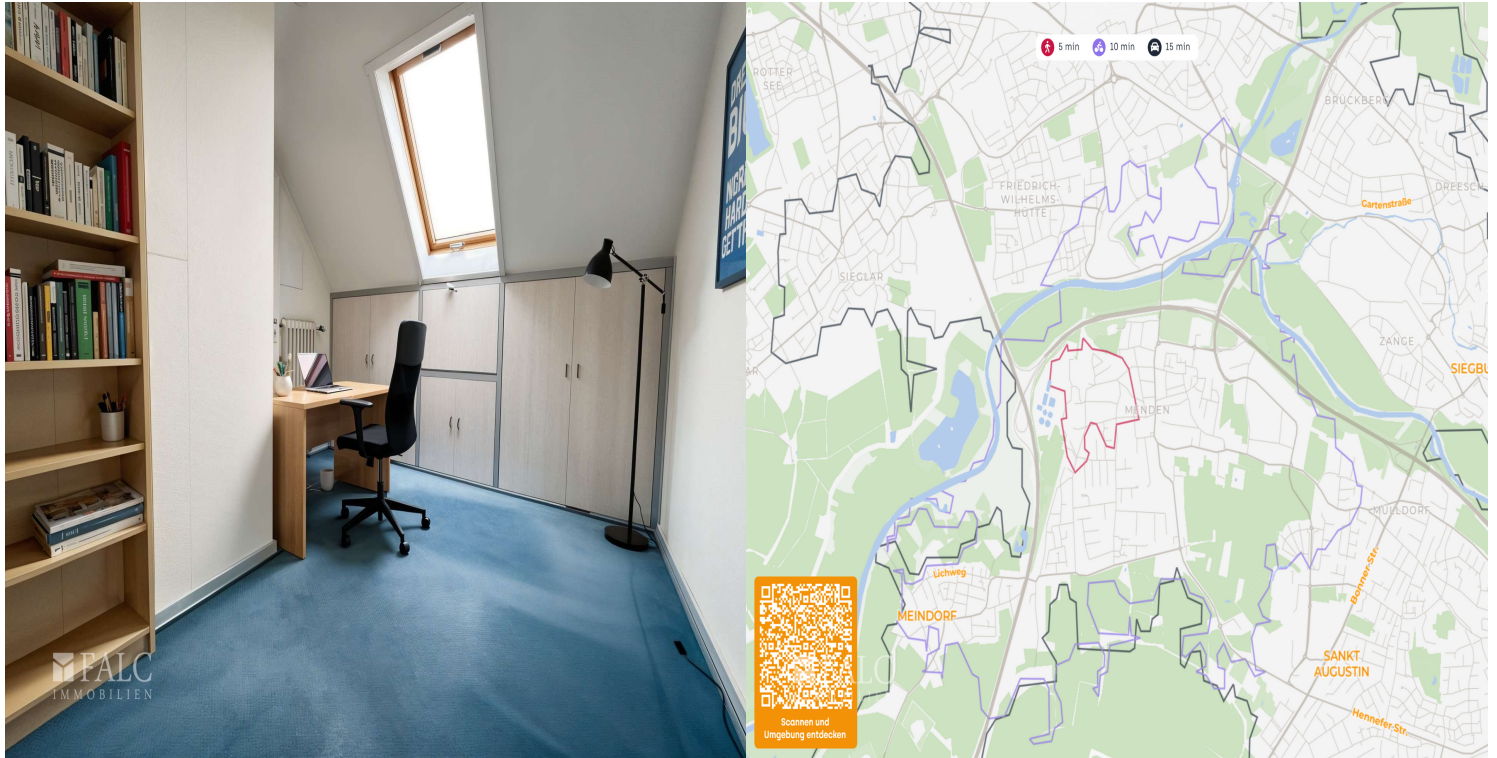
[Online ansehen](#)



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)

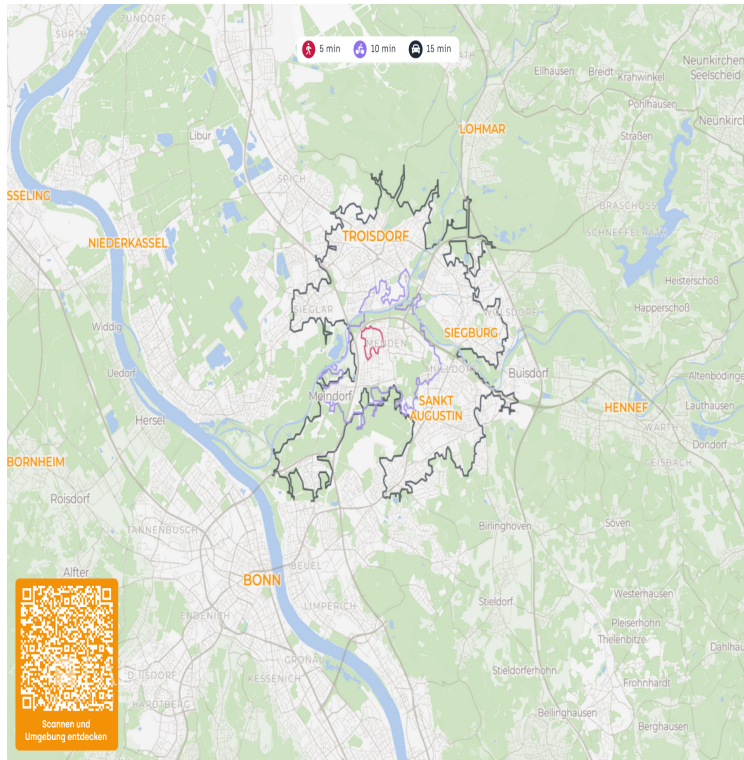
[Online ansehen](#)



# 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](#)