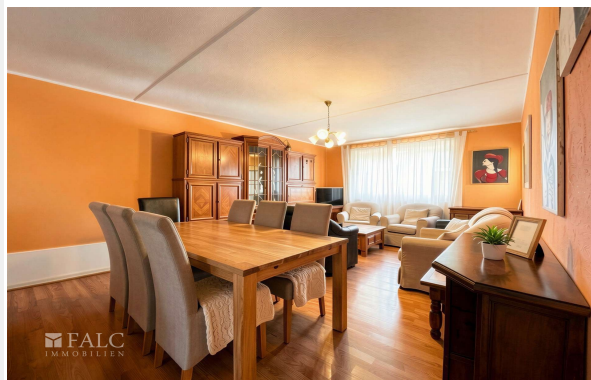




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MAG-81693

Einziehen oder investieren – Ihre Entscheidung!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

199.000,00 €

3,57 % inklusive Mehrwertsteuer vom notariellen Kaufpreis inkl.

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	80,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1971
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.01.2030
Energiekennwert	80.18 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	03.01.2020
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Sankt Augustin, das Alltagstauglichkeit und gute Erreichbarkeit angenehm verbindet. Für den täglichen Bedarf ist vieles schnell erledigt: Ein Supermarkt wie REWE sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe, ebenso eine Drogerie wie dm. Auch die medizinische Versorgung ist komfortabel abgedeckt, unter anderem mit der Antonius Apotheke und mehreren Arztpraxen im Umfeld.

Für Familien und alle, die kurze Wege schätzen, ist die Umgebung besonders praktisch. Mit der Kita Wacholderweg und der Realschule Niederpleis liegen wichtige Anlaufstellen in der Nähe. Grünflächen sorgen für Ausgleich im Alltag, zum Beispiel der Pleiser Park, der sich gut für eine kurze Runde an der frischen Luft eignet.

Die Anbindung ist ein weiterer Pluspunkt: Die Bushaltestelle Sieben Bäumchen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine unkomplizierte Verbindung in die Umgebung. Zusätzlich ist die Station Sankt Augustin Zentrum Hochschule Bonn Rhein Sieg in der Nähe und erleichtert den Weg Richtung Bonn und ins regionale Netz. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht die nächste Autobahnauffahrt in kurzer Zeit. Für Flugreisende liegt der Flugplatz Bonn Hangelar ebenfalls in der Nähe.

Auch Freizeit und Genuss kommen nicht zu kurz. Ein Café wie Café Marrakesch sowie Restaurants wie Saponi d Italia bieten Optionen für den schnellen Kaffee oder den entspannten Abend. Sportlich Aktive finden mit dem Sportcenter in der Nähe passende Möglichkeiten, um Training und Bewegung unkompliziert in den Alltag zu integrieren.

Die Lage überzeugt insgesamt mit einer sehr guten Nahversorgung, einer starken Verkehrsanbindung und einem Umfeld, das sowohl Ruhe als auch Abwechslung bietet.

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 ca. 80 m² große Drei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 mit insgesamt 88 Wohneinheiten. Die Wohnung liegt in der 6. Etage und überzeugt durch einen gut durchdachten, klassischen Grundriss mit überwiegend getrennten Räumen – ideal für Paare, kleine Familien oder auch für eine Wohngemeinschaft.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Stauraummöglichkeiten bietet und als zentrales Verbindungselement alle Räume erschließt. Direkt auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer. Angrenzend daran liegt das Schlafzimmer, das über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt und somit einen angenehmen Rückzugsort mit zusätzlicher Frischluftanbindung bietet.

Weiter entlang des Flurs erreichen Sie die separate Küche. Die abgeschlossene Raumlösung ermöglicht eine klare Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich und bietet ausreichend Platz für eine funktionale Einbauküche mit guten Gestaltungsmöglichkeiten. Im Anschluss öffnet sich das helle Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Dieser großzügige Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ebenfalls Zugang zum Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar ist und den Wohnkomfort spürbar erweitert.

Ein weiteres Zimmer am Ende des Flurs kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden – ganz nach individuellem Bedarf. Die Wohnung besticht insgesamt durch ihre praktische Aufteilung mit klar voneinander getrennten Räumen, wodurch eine angenehme, strukturierte Wohnatmosphäre entsteht.

Die Immobilie wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt. Nach dem Verkauf wird dieser ausziehen, sodass die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage zur Verfügung steht. Damit bietet sich eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer, die zeitnah einziehen möchten, ebenso wie für Investoren, die eine solide Wohnimmobilie in einem größeren Wohnensemble 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

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1971 errichteten Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise. Die Bauweise gewährleistet eine langlebige und stabile Konstruktion sowie eine gute Grundlage für nachhaltige Werterhaltung. Ein Personenaufzug ist vorhanden und sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung in der 6. Etage – ein klarer Vorteil im Alltag, insbesondere bei Einkäufen oder für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Zentralheizung. Der Energieträger ist Fernwärme; die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2008. Damit ist eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung sichergestellt. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 224,- € und deckt die laufenden gemeinschaftlichen Kosten der Wohnanlage ab.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und den Wohnraum nach außen erweitert.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Duschwanne. Zudem befindet sich ein Waschmaschinenstellplatz direkt innerhalb der Wohnung, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet und den Gang in einen gemeinschaftlichen Waschkraum erspart.

Die Bodenbeläge sind pflegeleicht und praktisch gewählt: In Küche und Badezimmer wurden Fliesen verlegt, während in den übrigen Wohnräumen Laminatboden für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Die Fenster sind doppelt verglast und in PVC-Rahmen eingefasst, was eine solide Wärmedämmung und eine unkomplizierte Pflege ermöglicht.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Direkt vor dem Haus besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz für monatlich 20,- € anzumieten, was insbesondere in dichter bebauten Wohnlagen einen erheblichen Mehrwert darstellt.

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

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

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

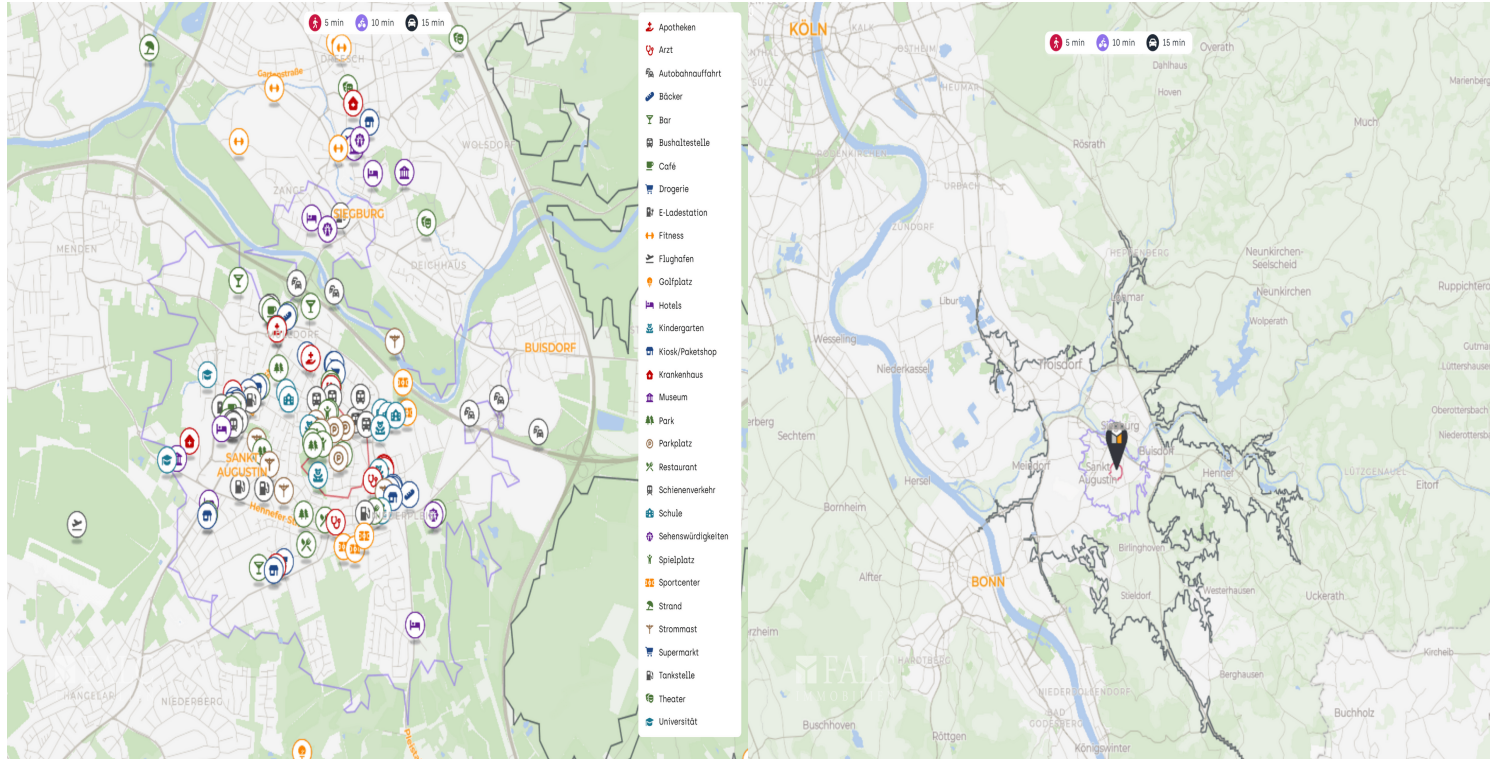
[Online ansehen](#)



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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Spezial-View-Modell

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)