



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaNa-69126

*****Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz und Potenzial*****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

219.000,00 €

Anteil der Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. aufgrund Dopp

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	168,6 m²
Grundstücksfläche	768,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1951
Bad	Dusche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.04.2035
Energiebedarf	392,1
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	24.04.2025
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

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein familienfreundliches Umfeld legen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Grundschule Haina, die in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Dies ermöglicht einen unkomplizierten Schulweg für die Kinder. Für die jüngeren Familienmitglieder steht die Gemeindecindertagesstätte "Zur Grauhecke" ebenfalls in der Nähe zur Verfügung, was den Alltag erleichtert.

Für die Freizeitgestaltung bietet der nahegelegene Sportplatz TSV Haina zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten. Hier können Kinder und Erwachsene gleichermaßen ihre Freizeit aktiv gestalten und sich sportlich betätigen. Auch der nahe Park lädt zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Familienausflügen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, was eine flexible Mobilität gewährleistet. Für längere Reisen ist der nächste Flughafen Kassel oder Paderborn, in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar. Zudem ist die Autobahn in kurzer Fahrzeit zu erreichen, was die Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Der nächste Supermarkt ist in wenigen Autominuten erreichbar, sodass der tägliche Bedarf schnell gedeckt werden kann. Für medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt, da sich eine Apotheke und Arztpraxen in der Nähe befinden.

Diese Immobilie bietet somit eine hervorragende Kombination aus familienfreundlicher Umgebung, guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz.

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus, das ca. 1951 erbaut wurde. Es bietet ca. 168,61 m² Wohnfläche.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den Eingangsbereich in das Treppenhaus. Von hier aus erreichen Sie das Erdgeschoss, den Keller und über eine schöne alte Holztreppe die modernisierte Wohnung im ersten Obergeschoss. Diese wird aktuell mit dem ausgebauten Dachgeschoss von den Eigentümern bewohnt.

Im Obergeschoss führt ein zentraler Flur in alle Räume. Das helle Wohnzimmer bietet durch große Fenster viel Tageslicht und eine angenehme

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

Wohnatmosphäre. Das Esszimmer ist im Wohnzimmer integriert, offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Die Küche ist funktional eingerichtet und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet. Das moderne Badezimmer verfügt über Dusche, WC und Waschtisch. Ein Hauswirtschaftsraum kann auch als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden. Ein Hobbyraum steht ebenfalls zur Verfügung und eignet sich z. B. als zweites Kinderzimmer. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon. Aus dem Wohnzimmer genießen Sie einen schönen Fernblick ins Grüne.

Die charmante Holzterrasse führt Sie weiter ins Dachgeschoss. Dort gibt es zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzbar sind. Ein zusätzliches WC sorgt hier für weiteren Komfort.

Das Erdgeschoss wurde bisher nicht bewohnt. Es enthält jedoch eine kleine Wohneinheit mit Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, Flur und Bad. Nach Renovierung kann dieser Bereich ideal für ältere Kinder oder als vermietbare Einheit genutzt werden.

Im Keller finden Sie reichlich Stauraum sowie die Hauswirtschaftsbereiche.

Der große Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Grillen. Eine geräumige Gartenhütte dient als Lager für Gartengeräte und Holzpellets.

Die Immobilie bietet eine gute Kombination aus Wohnkomfort und praktischen Räumen – ideal für Familien.

Die Energieeffizienzklasse H zeigt Modernisierungsbedarf, lässt Ihnen aber viel Raum zur individuellen Gestaltung.

Verschaffen Sie sich gerne selbst einen Eindruck im virtuellen Rundgang:

? Zum 360° Rundgang

Klicken Sie hier: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3114795>

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

Willkommen in dieser gepflegten Immobilie mit gut durchdachter Raumaufteilung und moderner Ausstattung.

Der Eingangsbereich ist mit einem praktischen Fliesenboden versehen. Die Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier gelangen Sie über das zentrale Treppenhaus in alle Etagen.

Der helle Wohnbereich überzeugt mit großen Fensterfronten und einem schönen Blick ins Grüne. In den letzten zwei bis drei Jahren wurden fast alle Fenster durch moderne wärmeisolierte Kunststofffenster der Firma Heim & Haus ersetzt. Der Laminatboden sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre.

Direkt angrenzend befindet sich die moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten und einer stilvollen Arbeitsplatte. In der angrenzenden Speisekammer haben Sie viel Stauraum für Vorräte. Im ganzen Haus sind Holztüren verbaut, teilweise mit Glaseinsätzen.

Gegenüber der Küche liegt der Hobbyraum. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss wartet ein großzügiger Hauswirtschaftsraum auf Sie, diesen können Sie auch als Kinder oder Schlafzimmer nutzen. Das Badezimmer nebenan ist modern gestaltet und verfügt über eine Dusche, eine Toilette sowie einen Waschtisch mit stilvollen Armaturen.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Dort befinden sich die Haustechnik und zusätzlicher Stauraum. Für die Gartenbewässerung steht ein Hauswasserwerk zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus mit einer modernen Öl-Heizungsanlage aus ca. 2017. Zusätzlich gibt es einen praktischen Pellets-Einzelofen in der Küche der ersten Etage.

Zur Ausstattung gehört außerdem eine großzügige Garage mit hoher Decke – ideal z. B. für eine Hebebühne. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem Hof. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Platz für Freizeit und Erholung.

Auch die digitale Infrastruktur überzeugt: Aktuell surfen Sie über DSL mit bis zu 250 MBit/s. Die Telekom hat den Glasfaserausbau für den Zeitraum vom 01.06.2026 bis 28.02.2027 angekündigt. So sind Sie für Homeoffice, Streaming und alle digitalen Anwendungen bestens gerüstet.

Ein weiterer Pluspunkt: Der Verkäufer hat bereits einen Energieausweis und einen

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

Sanierungsfahrplan erstellen lassen. Darin sind sinnvolle energetische Maßnahmen enthalten. Die erste Maßnahme wurde bereits durch einen Energieberater vorbereitet – Sie können direkt davon profitieren. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

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

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

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihr Ansprechpartner: Mathias Nahrstedt mathias.nahrstedt@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Brunnenallee 32-34, 34537 Bad Wildungen***

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:

www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

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](#)



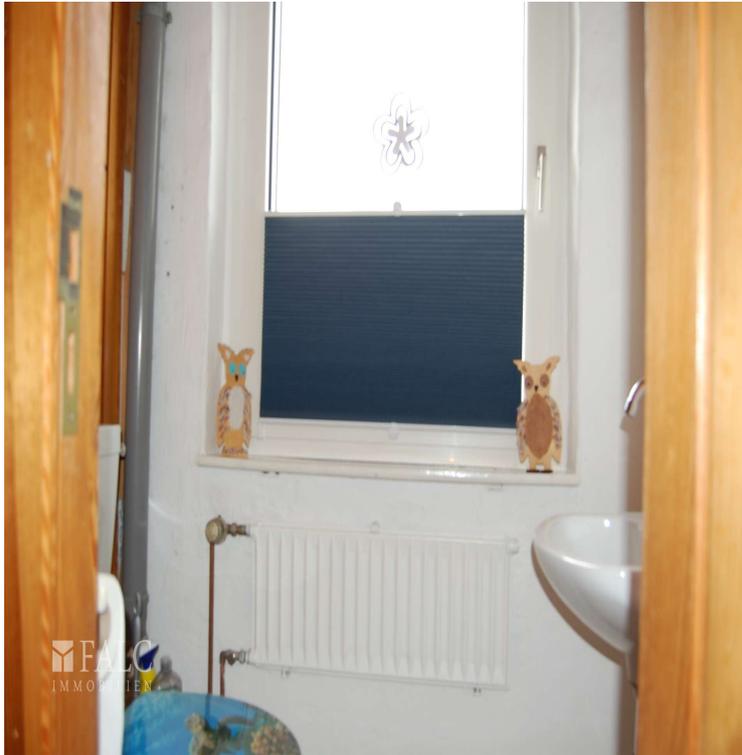
WP



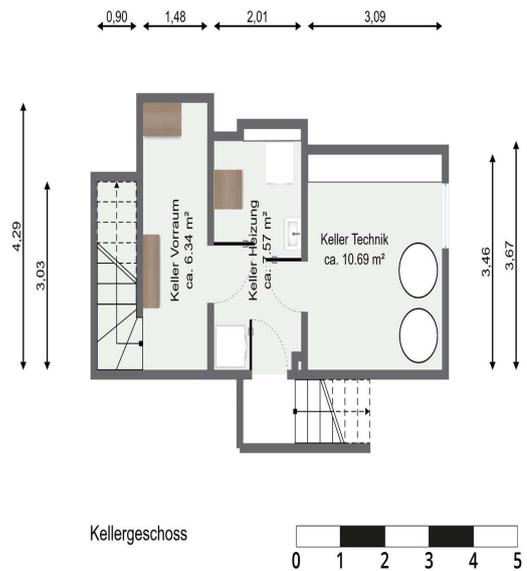
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

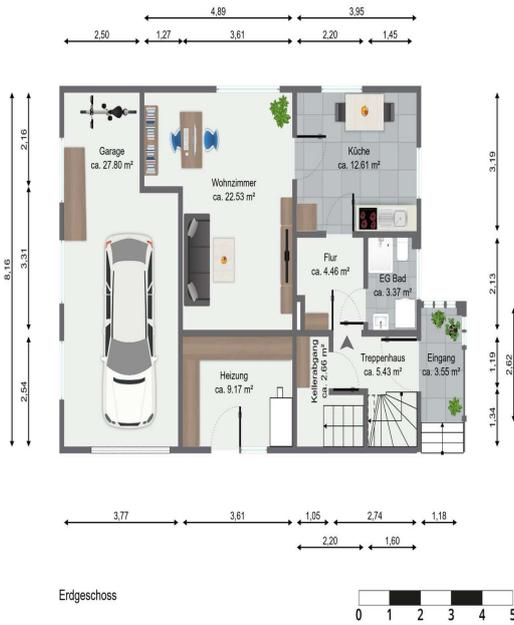
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

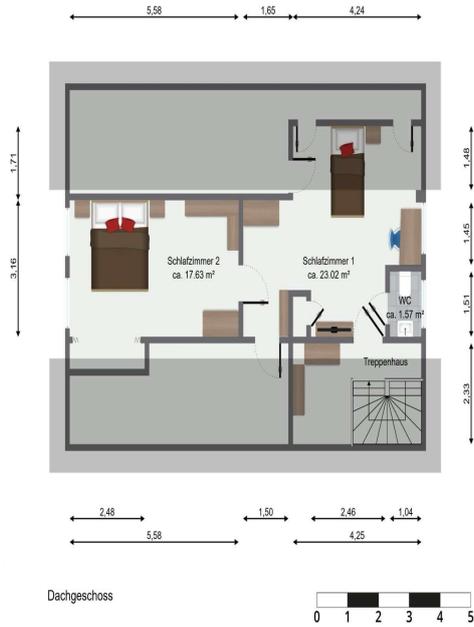
[Online ansehen](#)



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](#)