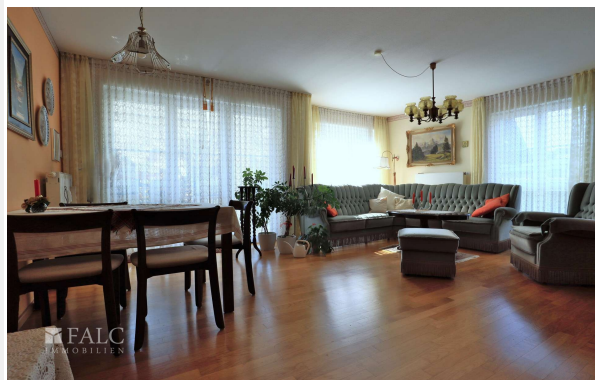




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaPI-61661

Wohnung mit Hauscharakter - Garten und Hobbyraum sorgen für eine gute Work-Life Balance

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

486.000,00 €
3,57 % 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	103,0 m²
Nutzfläche	27,0 m²
Grundstücksfläche	450,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2004
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.06.2035
Energiekennwert	89.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	13.06.2025
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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Die Straße ist geprägt von gepflegten (Einfamilien-) Häusern. In der Nähe finden Sie mehrere Spielplätze für die jüngsten Interessenten. Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Die Eddersheimer Schule liegt nur etwa 700 m entfernt, was den Schulweg für Kinder kurz und sicher macht. Für die Kleinsten ist der Katholische Kindergarten St. Josef "Vogelnest" in ca. 750 m erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ein großer Pluspunkt der Lage. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 120 m entfernt. Der Bahnhof Eddersheim ist in ca. 350 m erreichbar, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Zudem ist die Autobahnauffahrt zur A3 in ca. 1 km Entfernung, wodurch eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht wird.

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden. Ein Supermarkt ist in ca. 530 m Entfernung, was den wöchentlichen Einkauf bequem und zeitsparend gestaltet. Für die gesundheitliche Versorgung sind Apotheken und Ärzte in der Umgebung schnell erreichbar, die nächste Apotheke ist nur ca. 650 m entfernt.

Der internationale Flughafen Frankfurt ist in ca. 15 km erreichbar, was die Lage auch für internationale Reisen attraktiv macht. Diese Kombination aus einer ruhigen Wohngegend und einer hervorragenden Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien.

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

Heute einziehen und bis ins hohe Alter wohnen bleiben!

Diese gepflegte Garten-Wohnung ist Teil einer kleinen Einheit und passt sich mit dem ebenen Zugang, dem Garten und dem zusätzlichen Hobbyraum bestens Ihren Bedürfnissen an. Die Einheit ist sehr gepflegt, hell und einladend. Alle Räume der im Erdgeschoss befindlichen 4-Zimmer Wohnung sind von der Diele aus erreichbar. Das geräumige und helle Wohn-Esszimmer verfügt über mehrere große Fenster und ist das Herzstück der Wohnung. Es bietet, genauso wie die Küche, Zugang zum umzäunten Garten mit überdachter Terrasse. Durch die Südausrichtung lässt sich der Garten optimal nutzen, für den Schatten zwischendurch sorgt die elektrische Markise. Ein praktisches Gartenhaus bietet Stauraum und ist von Außen zugänglich. Die beiden etwa gleich großen Kinder- / Arbeitszimmer verfügen über Terrassentüren mit Zugang zum kleinen Balkon mit Westausrichtung. Das Eltern-Schlafzimmer bietet ein bodentiefes Fenster und ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist praktisch mit Dusche, Badewanne und Tageslicht ausgestattet. Es ist deckenhoch gefliest, genauso wie das separate Gäste-WC. Staubsauger & Co. finden Platz im kleinen Abstellraum. Ein weiteres, ganz besonderes Highlight, ist der 27 m² große, beheizte Hobbyraum mit Tageslicht. Hier können Sie die baldige Einweihungsparty feiern, Ihren Fitnessbereich installieren oder den Raum als zusätzliches Lager nutzen.

Vor dem Haus sind ausreichend Stellplätze vorhanden, 2 davon gehören zur Wohnung. Im Keller des Hauses befinden sich Räumlichkeiten für die Gemeinschaft sowie Ihr privater Kellerraum.

Diese Wohnung hat Haus-Charakter und ist überaus praktisch und gut durchdacht. Der Zustand ist gepflegt und bezugsfertig.

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

Ausstattung

- Grundstücksfläche ca. 450 m²
- Doppelhaus mit kleiner Einheit aus jeweils 3 Parteien
- Baujahr 2004
- 2 Stellplätze gehören zur Wohnung (im Preis enthalten)

Räumlichkeiten:

- Wohnfläche ca. 103 m² + 27 m² Wohn-Nutzfläche
- 4 Zimmer + 1 Hobbyraum
- möblierte Küche mit Zugang zur Terrasse / Garten (umzäunt)
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Kellerraum
- Waschküche

Ausstattung:

- in den Wohnräumen hochwertiger Parkettboden
- in der Küche Fliesenboden
- in den Bädern Fliesen an Böden und Wänden
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- elektrische Markise auf der Terrasse
- Balkon an den Kinderzimmern
- großes Gartenhaus
- Gasherd Anschluss in der Küche
- Gaszentralheizung aus Baujahr 2004
- Hausgeld: 510,- Euro / Monat

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

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich.

Ihr Ansprechpartner: Katharina Liebetrau

E-Mail: katharina.liebetrau@falcimmo.de

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

Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, dann scheuen Sie sich nicht, uns anzusprechen. Unser Partner FALC-Finance arbeitet mit über 350 Banken zusammen und ist somit in der Lage, Ihnen eine passende Finanzierung anbieten zu können.

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)