



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaTe-79046

**Vorankündigung: Ihr 3-Zimmer Sahnestück in Saarn – exklusive Dachterrasse & höchste Energieeffizienz**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **496.400,00 €**

**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*

<b>Wohnfläche</b>	<b>97,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1933</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.11.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>24.6</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>26.11.2025</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**

*Die Immobilie befindet sich in einer exklusiven Wohnlage von Mülheim-Saarn, einem der beliebtesten Stadtteile der Stadt. Die ruhige Wohnstraße ist als verkehrsberuhigte 30er Zone ausgewiesen und bietet damit ein besonders angenehmes und familienfreundliches Umfeld. Direkt nebenan befindet sich eine entweihete, denkmalgeschützte Kirche, die dem Umfeld einen charakteristischen und wertigen Charme verleiht.*

*Die Nachbarschaft ist geprägt von einer hochwertigen Bebauung aus Einfamilienhäusern sowie modernen Mehrfamilienhäusern (Baujahr 2022), was das gepflegte Gesamtbild des Wohngebietes zusätzlich unterstreicht. Die Lage verbindet ruhiges, gehobenes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur Saarner Mitte, sodass Einkäufe, Gastronomie, Naherholung und ÖPNV schnell erreichbar sind*

**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

## **Objektbeschreibung**

*Diese hochwertig sanierte Wohnung im beliebten 1. Obergeschoss am Schneisberg in Mülheim-Saarn bietet auf ca. 97,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort in einem hellen, klar strukturierten Grundriss. Im Zuge der Kernsanierung 2024/2025 wurde die gesamte Etage umfassend modernisiert und auf ein zeitgemäßes, energieeffizientes Niveau gebracht.*

*Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter einen großzügigen offenen Wohn- und Essbereich, der ein luftiges, modernes Wohngefühl vermittelt und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Durch die großen Fensterfronten entsteht eine natürliche Helligkeit, die den Wohnbereich optimal inszeniert.*

*Das Badezimmer ist elegant ausgestattet mit großformatigen 60x60 cm Fliesen und einer bodentiefen Dusche, ergänzt durch hochwertige Materialien sowie eine durchdachte Lichtplanung mit LED-Spots. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Badezimmer und sorgt so für zusätzlichen Wohnkomfort.*

*Das besondere Highlight der Wohnung ist die beeindruckende, ca. 38,38 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung. Sie bietet weitläufigen Platz für eine hochwertige Lounge, Pflanzenarrangements oder gemütliche Abendessen im Freien – und verspricht sonnige Stunden sowie traumhafte Sonnenuntergänge.*

*Moderne 3-fach verglaste Fenster, mit elektrischen Rollläden und die zentrale Luft-Wärmepumpe garantieren ein angenehmes Raumklima und höchste Energieeffizienz (A+), gemäß KfW-70-Standard.*

*Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten.*

*Zusätzlich erwerben Sie eine eigene Garage, welche das Gesamtpaket abrundet.*

*Im Zuge der Sanierung werden die zwei weiteren Wohnungen im Gebäude ebenfalls zum Verkauf angeboten.*

*Haben wir Ihr Interesse geweckt, so kommen Sie gerne auf uns zu.*

**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

## **Ausstattung**

- *Energieeffizienzklasse A+ (KfW 70 Standard)*
- *Haus vollständig kernsaniert*
- *Ausbau der Gauben*
- *Parkettboden*
- *60 x 60 cm Fliesen im Bad*
- *LED-Spots im Eingangsbereich und im Bad*
- *Wände in Q3-Qualität verputzt*
- *3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden*
- *Luftwärmepumpe aus 2025*
- *Neue Dachkonstruktion*
- *Haus vollständig neu gedämmt*
- *Neugestaltung des gesamten Außenbereichs*
- *Neue Abdichtung aller Bereiche inkl. Keller*

## **Sonstiges**

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

*Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?*

*Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.*

*Finanzierungsberatung gewünscht?*

*Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.*

**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](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)

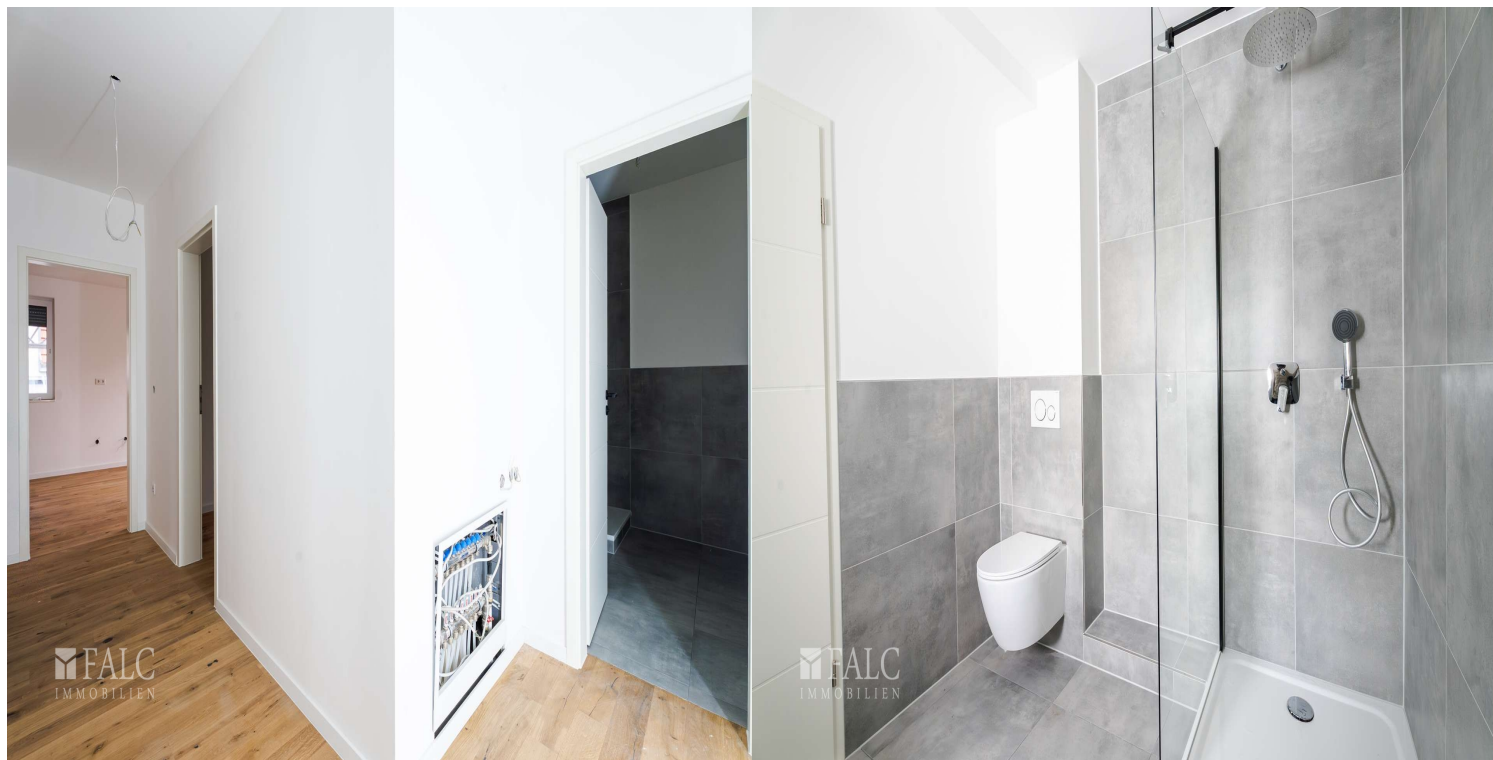
[Online ansehen](#)



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



FALC  
IMMOBILIEN  
Obergeschoss

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*

**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](#)