



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MeM-58716

**Endlich Platz für die ganze Familie**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**645.000,00 €**  
**3,57% Incl. MWSt inkl. MwSt.**

**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>195,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>889,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</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>1972</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teilsaniert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Kunststoff, Laminat, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die sich ideal für Großfamilien eignet, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität legen. Die Straße ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und viel Grün, was eine angenehme und sichere Atmosphäre schafft.*

*Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Die Haupt- und Grundschule Kaufering ist nur etwa 200 Meter entfernt, was den Schulweg für Kinder angenehm kurz und sicher macht. Auch die Realschule Kaufering ist in ca. 400 Metern erreichbar, was den Schulwechsel in der Sekundarstufe erleichtert. Für die jüngeren Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten zur Verfügung, darunter der Kindergarten "Der Sonnenkäfer", der sich in ca. 250 Metern Entfernung befindet.*

*Ein weiterer Vorteil dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 40 Meter entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Der Bahnhof Kaufering ist in ca. einem Kilometer erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt zur A96 in etwa 2 Kilometern Entfernung schnell zu erreichen, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.*

*Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Mehrere Spielplätze in der Nähe, der nächste in nur ca. 100 Metern Entfernung, laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden im Sportzentrum Kaufering, das etwa 400 Meter entfernt liegt, vielfältige Angebote für Groß und Klein.*

*Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ebenfalls optimal. Supermärkte wie Netto und Edeka sind in ca. 500 bis 600 Metern erreichbar, was den Einkauf für die Familie bequem und zeitsparend gestaltet. Zudem befinden sich mehrere Parks in der Umgebung, die zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einladen.*

*Der nächstgelegene internationale Flughafen München ist in etwa 100 Kilometern erreichbar, was für gelegentliche Reisen eine gute Erreichbarkeit bietet. Diese Kombination aus guter Infrastruktur, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer ruhigen Wohnlage 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Willkommen in diesem großzügigen Zweifamilienhaus, das mit einer Wohnfläche von 195 m<sup>2</sup> und acht Zimmern ideale Voraussetzungen für eine oder zwei Familie bietet. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen hellen Flur, der Sie direkt in das Herzstück des Hauses führt.*

*Die Küche ist modern gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Helle Holzelemente und eine großzügige Arbeitsfläche bieten ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Im Obergeschoss ist die Aufteilung etwas anders. Das zeige ich Ihnen gerne vor Ort*

*Das Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und die warmen Farbtöne der Wände. Der Raum bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und lädt zu entspannten Abenden mit der Familie ein. Ein direkter Zugang zum Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen schönen Blick in den Garten.*

*Das Hauptschlafzimmer ist ein Rückzugsort mit viel natürlichem Licht und einem angenehmen Ambiente. Die angrenzenden Kinderzimmer sind hell und freundlich gestaltet, ideal für die Bedürfnisse der jüngeren Familienmitglieder.*

*Ein besonderes Highlight ist das Homeoffice, das mit seiner ruhigen Lage und der funktionalen Einrichtung ein konzentriertes Arbeiten von zu Hause ermöglicht.*

*Das Badezimmer ist modern und funktional mit einer Badewanne und zwei Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss.*

*Der Garten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Er ist pflegeleicht angelegt und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Keller rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum.*

*Mit einem Kaufpreis von 645.000 Euro bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und komfortablen Zuhause 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](#)



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](#)