



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-65292

***Gut wohnen und leben in Elsdorf !***

**Eckdaten**

**Kaufpreis**

**315.000,00 €**

**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>120,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>254,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1938</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<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 familienfreundlichen Umgebung, die sich ideal für junge Familien eignet. Die Stadt Elsdorf zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage aus, die sowohl städtische Annehmlichkeiten als auch naturnahe Erholung bietet.***

***Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. In fußläufiger Entfernung befinden sich Grundschulen und Kindergärten. Diese Nähe zu Schulen und Kindergärten erleichtert den Alltag und bietet Kindern einen sicheren und kurzen Schulweg.***

***Ein weiterer Vorteil der Lage ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400 Meter entfernt, was eine unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt zur A 61 in ca. 2 Kilometern erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.***

***Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte in der Nähe zur Verfügung. Dies erleichtert den Einkauf und spart wertvolle Zeit im Familienalltag. Zudem bieten die nahegelegenen Spielplätze ausreichend Raum für Spiel und Spaß im Freien.***

***Die Stadt Elsdorf bietet eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe, was sie zu einem idealen Wohnort für junge Familien macht, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein kinderfreundliches Umfeld legen.***

**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 Ihrem neuen Zuhause. Dieses charmante Haus bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den hellen Flur mit Garderobe. Linker Hand betreten Sie den Wohnbereich, rechts befindet sich die Treppe zum Obergeschoss*

*Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und profitiert von großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen.*

*Der angrenzende Essbereich, der sich auf der anderen Seite direkt an die Küche anschließt, ist ideal für Familienmahlzeiten und gesellige Abende.*

*Die Küche ist funktional gestaltet und bietet viel Stauraum. Die robusten Holzschränke harmonieren mit den Naturstein-Arbeitsflächen und bieten ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und auch noch einen Sitzbereich.*

*Im Obergeschoss befinden sich die ersten Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und bietet Platz für einen großen Kleiderschrank und weitere Einrichtungsgegenstände. Das Kinderzimmer ist ebenfalls hell und freundlich gestaltet, ideal für Spiel und Lernen. Ein modernes Badezimmer mit Dusche rundet das Angebot auf dieser Etage ab.*

*Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere miteinander verbundene Zimmer.*

*Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder ein Heimwerkstatt.*

*Der Außenbereich ist pflegeleicht gestaltet und bietet Platz für Spielgeräte oder eine gemütliche Sitzecke. Eine großzügige Garage und ein massiver Schuppen bieten zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.*

*Dieses Haus bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität und Komfort und ist perfekt für Familien, die ein Zuhause suchen, in dem sie wachsen und sich entfalten können.*

**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*

## **Ausstattung**

*Es wird vermutet, dass das ursprüngliche Haus ca. im Jahr 1938 in massiver Bauweise gebaut wurde. Es wurde im Jahr 1970 im hinteren Teil erweitert und ab 2008 umfangreich saniert und nochmals erweitert.*

*Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind am straßenseitigen Giebel in Erd- und Obergeschoss jeweils mit zusätzlich vorgebauten Fenstern ausgestattet. Dies verspricht einen sehr guten Wärme- und Lärmschutz. Die Fenster sind überwiegend mit Rollläden ausgestattet.*

*Im Erdgeschoss wurden überwiegend hochwertige großformatige Marmorplatten als Bodenbelag gewählt. Die Schlafräume im Obergeschoss und die Zimmer im Dachgeschoss wurden mit Laminat in Holzoptik ausgestattet. Das Badezimmer im Obergeschoss erhielt einen Fliesenboden. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2022 komplett saniert.*

*Die Gaszentralheizung versorgt das gesamte Haus mit Wärme und warmem Wasser, muss aber bei einem Kauf auf Grund des Alters innerhalb der nächsten zwei Jahre modernisiert werden.*

*Der Garten zwischen Haus und Garage/Schuppen ist als große Terrasse angelegt und komplett pflegeleicht gepflastert. Es gibt ein breites Tor zur Straße, so dass dieser Bereich auch noch weitere Stellmöglichkeiten für Kfz bietet. Der Vorgarten ist gärtnerisch angelegt.*

*Haus und Grundstück präsentieren sich in einem sehr guten und überaus gepflegten Zustand.*

**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*

### **Sonstiges**

*Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, bieten Ihnen jedoch zuvor die Möglichkeit, sich das Haus in einem virtuellen Rundgang in vielen Einzelheiten anzuschauen.*

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

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

*Gerne beraten wir Sie nach vorheriger Terminvereinbarung auch persönlich in unseren Büros in:*

**50127 Bergheim  
Köln-Aachener Str. 114**

*oder*

**50170 Kerpen  
Brechtstraße 20**

*oder auch*

*per Video-Konferenz.*

**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)

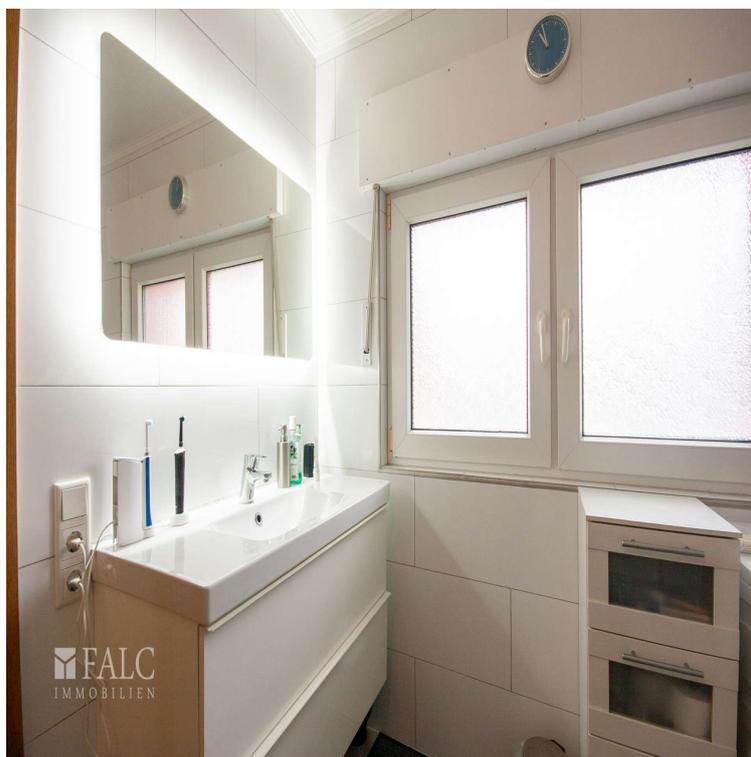
[Online ansehen](#)



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



**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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

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

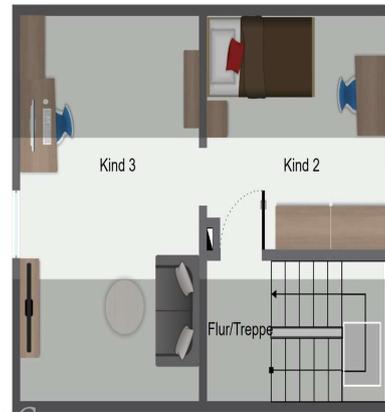
Einfacher OpenImmo Import

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

**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



Kellergeschoss

**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](#)