



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-80196

*Haus war gestern - moderne Hofanlage ist heute.*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**549.000,00 €**  
**keine Käuferprovision 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>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>839,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</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>Fliesen, Laminat</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Öl</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die Immobilie in Titz / Jackerath, bietet eine ruhige und familienfreundliche Umgebung mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe.***

***Für Familien ist der Kindergarten vor Ort in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Weitere Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Fachärzte sind in den benachbarten Ortschaften gut und schnell zu erreichen.***

***Für den täglichen Bedarf gibt es einen Kiosk mit breitem Sortiment vor Ort und weitere Supermärkte, sowie Discounter in der näheren Umgebung.***

***Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Die Bushaltestelle Grevenbroicher Straße liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Der nächste Flughafen, Düsseldorf, ist ca. 60 Kilometer entfernt und bietet internationale Anbindungen.***

***Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die besonders für Familien attraktiv ist.***

**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**

*Beim Betreten des Wohnhauses dieser charmanten Hofanlage werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der den Zugang zu den verschiedenen Bereichen des Hauses ermöglicht. Rechts befindet sich das bisherige sehr große Arbeitszimmer mit dem Zugang zur überdachten Terrasse bzw. zum gesamten Hof. Dieser Raum könnte auch durchaus ein stattliches Wohnzimmer werden. Geradeaus befindet sich das Gäste-WC, linker Hand geht es in die geräumige Küche mit dem angrenzenden Esszimmer auf der einen und dem Hauswirtschaftsbereich auf der anderen Seite. Von hier aus haben Sie ebenfalls Zutritt zur Terrasse.*

*Das Wohnzimmer befindet sich im Obergeschoss und besticht durch das in Teilen freiliegende Fachwerk und seine behagliche Atmosphäre. An das Wohnzimmer schließt sich ein weiteres Arbeitszimmer und danach der gemütliche Wintergarten an.*

*Ebenfalls im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für eine Familie bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia. Das große moderne Eltern-Badezimmer mit frei stehender Badewanne und Einlaufdusche, sowie das "Kinderbad" mit Dusche runden das Angebot auf dieser Etage ab.*

*Über eine Klapptreppe gelangen Sie auf den voll isolierten Dachboden, der ebenso wie der Keller, viel zusätzlichen Stauraum bietet.*

*Zusätzlich bietet das Anwesen reichlich Nebengebäude mit viel zusätzlicher Nutzfläche, unter anderem einer Werkstatt, einem Fitnessraum und einer Außenküche. Diese vielseitigen Räume eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.*

*Der Garten mit einer weiteren Terrasse ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Ideal für Kinder zum Spielen und für entspannte Stunden im Freien.*

*Mit einem Kaufpreis von 589.000,- € bietet dieses Haus eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und traditionellem Charme, ideal für Familien, die ein nachhaltiges und geräumiges Zuhause suchen. Durch den hohen Modernisierungsgrad und den sehr gepflegten Zustand in allen Bereichen, ist ein Einzug ohne großen Aufwand möglich.*

**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

## **Ausstattung**

**Die (ehemalige) Hofanlage wurden in den letzten 15 Jahren umfassend und in allen Bereichen saniert bzw. modernisiert. Dabei wurden durchgängig hochwertige Materialien verwendet. Der Wohnbereich bietet rund 190m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

**Fassaden und Dächer des Wohnhauses sind komplett gedämmt. Die Ölzentralheizung mit Brennwerttechnologie aus dem Jahr 2020 versorgt das Haus mit Wärme. Der Kaminofen im Esszimmer bringt wohlige Wärme für ein gemütliches Beisammensein. Die Warmwasserversorgung wurde 2022 auf Grund des durch die Photovoltaikanlage zur Verfügung stehenden Stroms auf eine elektrische Luft/Wasser-Wärmepumpe umgestellt. Somit beläuft sich der Heizölverbrauch in den letzten Jahren auf unter 1.000l (!) pro Jahr. Die 20,28kWp Photovoltaikanlage mit ihrem 9,8kWh-Speicher liefert einen sehr hohen Autarkie-Grad und eine jährliche Einspeisung von durchschnittlich rund 20.000kWh bei entsprechender Vergütung von rund 5.000EUR p.a. und einer Restlaufzeit von sechs Jahren. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ist ebenfalls vorhanden.**

**Alle Fenster sind in Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung ausgeführt und aus den Jahren 2009 bzw. 2015. Für die Böden wurde im Erdgeschoss durchgängig ein moderner Fliesenbelag gewählt. Die Wohn- und Schlafräume im Obergeschoss wurden mit Laminat- bzw. Vinylböden, die Bäder mit Fliesenböden, ausgestattet.**

**Die hochwertige und moderne Einbauküche, die mit modernen Geräten und einer Granitarbeitsplatte mit Tresen ausgestattet ist, ist im Kaufpreis enthalten.**

**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 die Immobilie 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*

**52428 Jülich  
Kölnstraße 52**

*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 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)

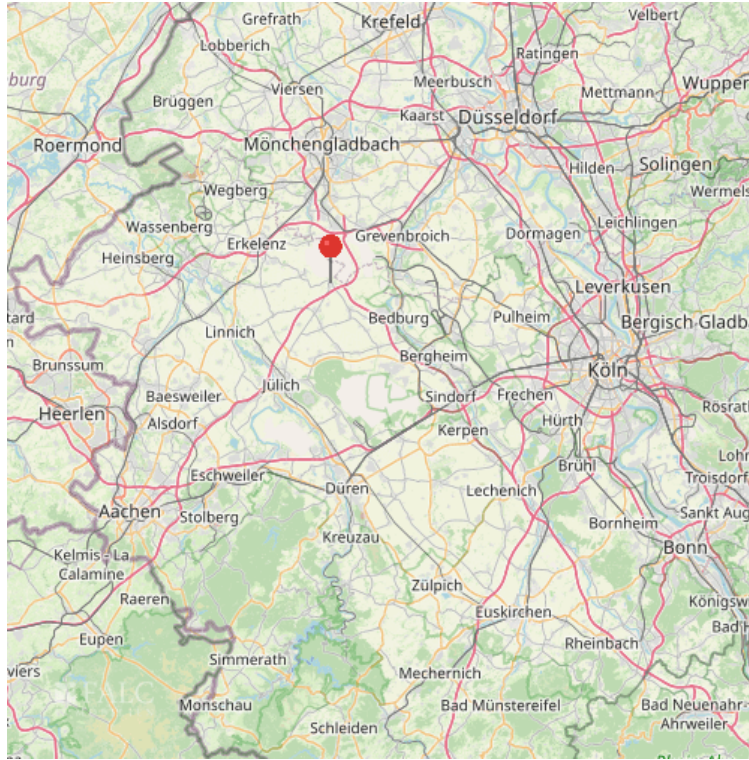
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



**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

WP Immo Manager

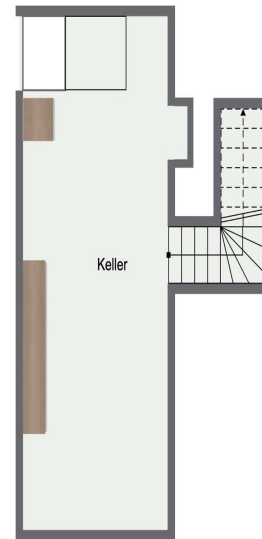
*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



**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](#)