



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-NK-66956

Doppelhaushälfte in Balkhausen mit sonnigem Eckgrundstück

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

250.000,00 €
3,57% inkl. MwSt. 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	97,0 m²
Grundstücksfläche	416,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1927
Letzte Modernisierung	1985
Bad	Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuerng	Elektro
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.06.2034
Energiebedarf	278,72
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	06.06.2024
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

Das Haus befindet sich in der besonders bei Familien beliebten Umgebung Kerpen-Balkhausen. Hier wohnt man ruhig und in einer angenehmen Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe finden Sie Restaurants, Schulen, Spielplätze und Sportvereine.

Für Ihre Erholung ist ebenfalls bestens gesorgt: Der nahegelegene Wald sowie die gepflegten Parkanlagen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein, sodass Sie die Natur in vollen Zügen genießen können.

Die ÖPNV Anbindung bietet hier verschiedene Möglichkeiten. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Haltestelle Matth-Werner-Str., von der aus verschiedene Buslinien abfahren und Sie unter anderem direkt ins Zentrum von Kerpen-Balkhausen bringen. Darüber hinaus sind die Autobahnen A1 und A61 in wenigen Fahrminuten erreichbar, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen bietet.

Genießen Sie die Vorzüge dieser attraktiven Lage und die damit verbundenen Lebensqualität!

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte in Balkhausen – Ihr neues Zuhause mit Charme und Wohlfühlatmosphäre

"Bitte beachten Sie, dass die möblierten Räume virtuell eingerichtet sind,"

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese einladende Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf ca. 97 m² Wohnfläche und einem großzügigen 416 m² großen Grundstück ein behagliches Wohnambiente mit viel Platz zum Entfalten.

Das Baujahr des Hauses ist 1927, die letzte umfangreiche Modernisierung war 1985

Der Verkauf der Immobilie unterliegt einem typischen Generationswechsel, nachdem das Haus viele Jahrzehnte lang einer Familie ein glückliches Heim war. In Hinblick auf zeitgemäße Wohnansprüche und energetische Aspekte, ist von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen auszugehen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die großzügig ausgestattete Küche ideale Bedingungen für gemeinsame Kochabende schafft. Ein zusätzlicher Anbau am Haus sorgt für praktischen Stauraum.

Das charmante Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet ausreichend Platz für Ihre Familie sowie Gäste. Zwei gemütliche Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad sorgen für ein

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

angenehmes Wohngefühl. Der ausgebaute Dachboden kann wohnlich genutzt werden, ist jedoch nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten.

Die Bauunterlagen wurden bei der Stadt Kerpen angefragt. Laut Eigentümer sind dort jedoch keine Unterlagen mehr vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist der nach Südwesten ausgerichtete Garten, der Ihnen sonnige Stunden und einen erholsamen Rückzugsort mitten im Grünen bietet. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen Wohnlage mit hervorragender Anbindung an das nahegelegene Stadtzentrum und umliegende Städte.

Dank der großen Fensterflächen genießen Sie in den lichtdurchfluteten Räumen einen wunderbaren Blick ins Grüne. Das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Garten schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller, während der ausgebaute Dachboden flexibel als Hobbyraum oder weitere Nutzfläche genutzt werden kann. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, die Ihnen eine bequeme Parkmöglichkeit direkt am Haus bietet.

Lassen Sie sich von dieser charmanten Doppelhaushälfte begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

Ausstattung

Das Haus verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- 4 Zimmer
 - 2 Schlafzimmer
 - 1 Büro/Gästezimmer
 - Garage
 - Laminat und Fliesen
 - Außenstellplatz
 - Badezimmer
 - 2 WC´s
 - Kellerräume
 - Terrasse
 - Garten
 - Dachgeschoss
- und vieles mehr

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehme ich keine Gewähr.

Werte gemäß EnEV 2014:

Baujahr des Hauses: 1927

Hauptenergieträger: Strom

Energiekennwert: 278,72 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: H

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energieausweis gültig bis 05.06.2034

Sie haben auf Anhieb nicht das Richtige gefunden oder suchen Sie etwas ganz Bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

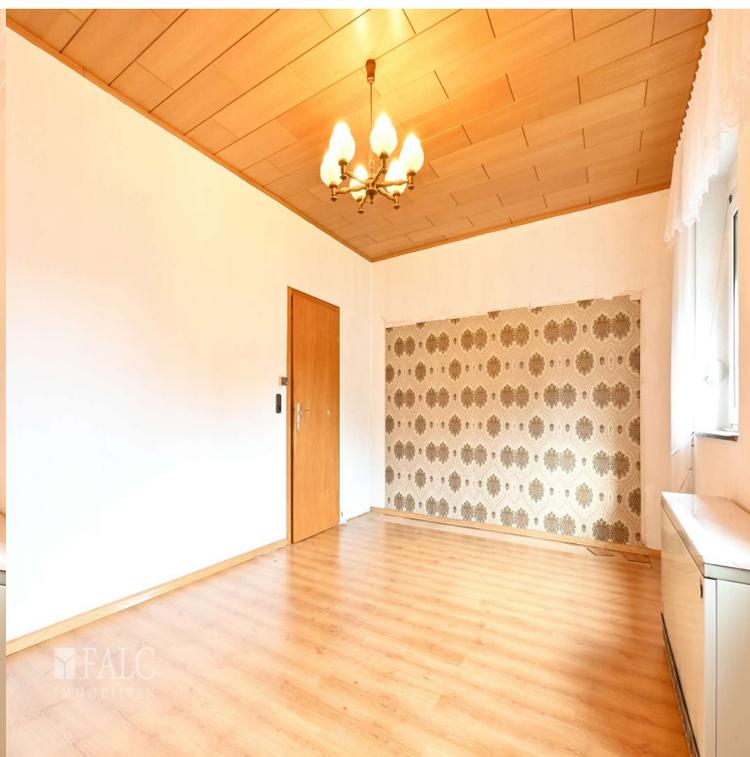
[Online ansehen](#)



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

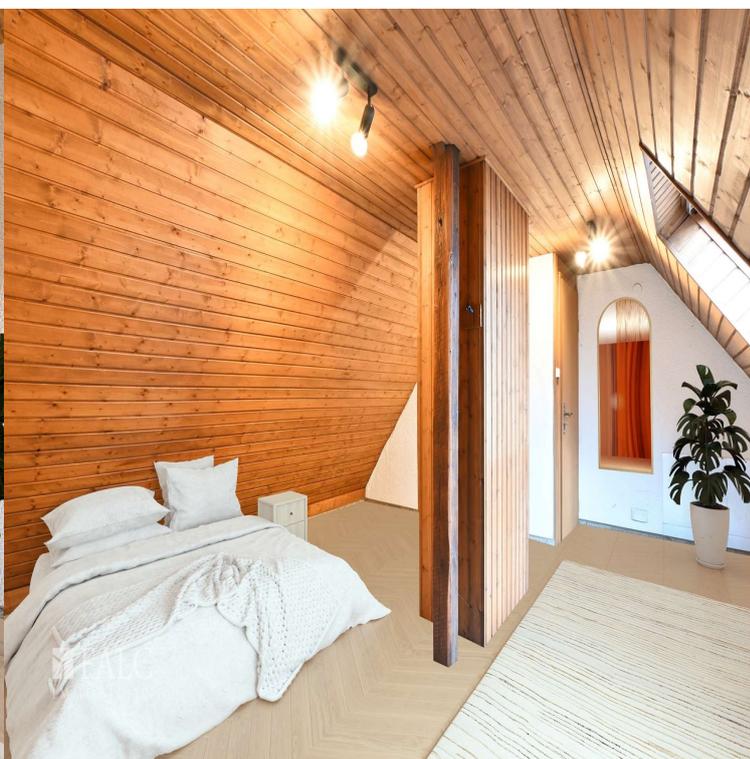
[Online ansehen](#)



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

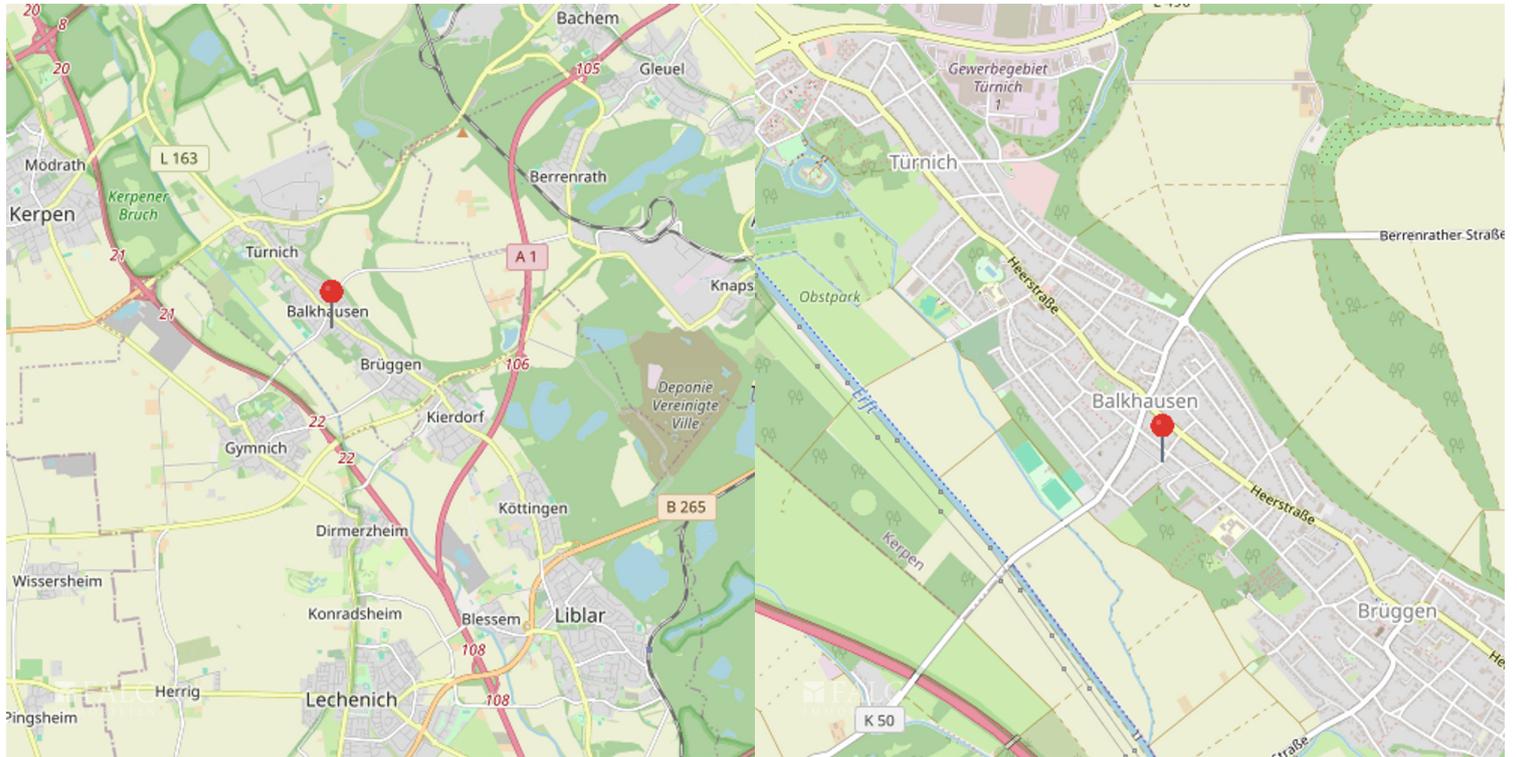
[Online ansehen](#)



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

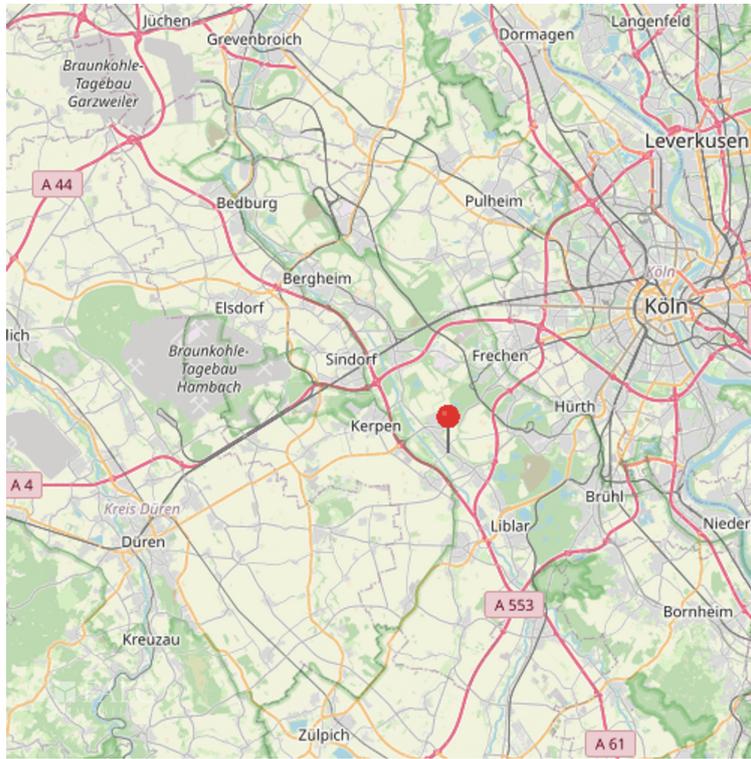
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

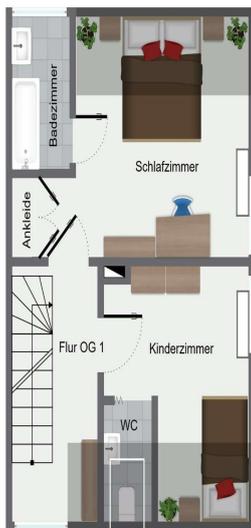


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

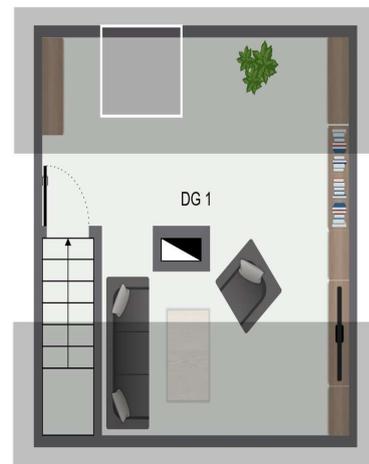
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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



Untergeschoss

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)