



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



**EINFACH MEHR.**

Objektnummer FALC-NO-66789

**Neubautraum mit Weitblick, einziehen wohlfühlen**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**565.000,00 €**  
**3,57 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>160,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>335,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</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>2023</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.05.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>20,8</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.05.2023</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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Wohnimmobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit angenehmer Nachbarschaft und Nähe zu wichtigen Einrichtungen. Die gepflegte Bebauung und grüne Umgebung laden zu einem entspannten Lebensstil ein. Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur: Mehrere Kindergärten, darunter die städtische Kindertagesstätte Rodenbach in 350 Metern Entfernung, sowie die Grundschule Niederbieber in rund 1200 Metern Entfernung sind gut erreichbar. Spielplätze, der nächste nur wenige Meter entfernt, unterstreichen die Familienfreundlichkeit.***

***Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Der nächste Supermarkt, ein Netto Marken-Discount, liegt etwa 1300 Meter entfernt. Weitere Optionen wie PENNY und ALDI Süd sind ebenfalls in der Nähe und sichern die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich nur 84 Meter entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen zu anderen Stadtteilen und dem Stadtzentrum. Für Pendler ist die Autobahn A3 in ca. 15 Kilometern erreichbar. Der internationale Flughafen Köln/Bonn liegt etwa 70 Kilometer entfernt und bietet zahlreiche Flugverbindungen.***

***Die medizinische Versorgung ist durch die Nähe zu Arztpraxen und Apotheken gesichert.***

***Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufstätige macht.***

**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, perfekt für Paare und junge Familien. Dieses moderne Haus bietet auf 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller, einladender Flur mit hochwertigen Vinylböden, die sich durch das gesamte Haus ziehen und eine warme Atmosphäre schaffen. Ein moderner Loft-Style mit hochwertigen Materialien lässt Ihr Herz ganz sicher höher schlagen.**

**Der offene Grundriss sorgt für ein modernes, großzügiges Wohnerlebnis. Das Kernstück des Hauses bildet der tolle Wohn-/Essen-/Küchenbereich mit einem traumhaften Blick über Rodenbach. Die moderne und hochwertige Küche der Firma Nolte ist bereits im Kaufpreis inkludiert.**

**Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das moderne Duschbad, ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer, ein geräumiger Abstellraum sowie das Gäste-WC. Dadurch wäre ist dieses Haus auch im Alter nutzbar als "Wohnen auf einer Etage". Mit ein wenig Aufwand ist der Untergeschossbereich zu einer separaten Wohnung umbaubar und könnte Mieteinnahmen generieren oder einem Familienmitglied einen gesonderten Bereich bieten. Derzeit befindet sich im Untergeschoß der Hauswirtschaftsraum, Heizungskeller sowie ein Kinderzimmer/Büro mit Ankleide (in diesem Bereich könnte ein weiteres Bad generiert werden) sowie ein ca. 35m<sup>2</sup> großer Raum mit viel Platz für Ihre Bedürfnisse. Sie benötigen ein weiteres Zimmer? Kein Problem. Dieser tolle Raum lässt sich im Handumdrehen in 2 Räume teilen.**

**Der Gartenbereich ist derzeit pflegeleicht mit Steinen belegt, hier war eine Hochterrasse mit Zugang ins Haus geplant.**

**Vor dem Haus befinden sich 2-3 Parkplätze, der gesamte Bereich ist gepflastert.**

**Dieses Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, das Platz für die ganze Familie bietet. Mit einem Kaufpreis von 595.000 Euro ist es eine Investition in Ihre Zukunft. Hier können Sie ankommen und sich wohlfühlen.**

**Schauen Sie sich vorab unser Video an.  
<https://www.youtube.com/shorts/F3yKyVYZAHg>**

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

- Wohnfläche von 160 qm bietet ausreichend Platz für Familien
- Vier geräumige Zimmer für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, 5. Zimmer sowie Einliegerwohnung möglich.
- Moderner Balkon mit schönem Ausblick
- Praktischer Keller für zusätzlichen Stauraum
- Gäste-WC für mehr Komfort im Alltag
- Effiziente Luft-Wärme-Pumpen-Heizung für wohlige Wärme mit Fußbodenheizung
- Hochwertige Vinyl-Bodenbeläge in allen Räumen
- Moderne technische Ausstattung für zeitgemäßes Wohnen
- Ideal für Paare und junge Familien durch durchdachte Raumaufteilung und Lage
- moderne Nolte Küche
- Kaufpreis von 595.000 Euro

## Sonstiges

*Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können. Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.*

*Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.*

*Dieses charmante Einfamilienhaus bietet jungen Familien die ideale Umgebung, um sich heimisch zu fühlen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße, die durch ihre gepflegte Nachbarschaft und das freundliche Ambiente besticht. Die großzügige Wohnfläche von 160 Quadratmetern verteilt sich auf vier Zimmer und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein Balkon lädt zum Entspannen ein, während der Keller zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Gäste-WC rundet das*

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

***Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.***

***Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. Die Grundschule Niederbieber ist nur etwa 1,1 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Erreichbarkeit. Auch die städtische Kindertagesstätte Rodenbach "Haus Kunterbunt" ist mit ca. 340 Metern Entfernung ideal gelegen, um den Alltag stressfrei zu gestalten.***

***Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Der nächste Netto Marken-Discount ist etwa 1,4 Kilometer entfernt und bietet eine gute Versorgung mit Lebensmitteln und Alltagsgegenständen. Die Nähe zu mehreren Spielplätzen, der nächste nur etwa 70 Meter entfernt, bietet den Kindern zahlreiche Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in nur ca. 84 Metern Entfernung, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Für weiter entfernte Reisen ist der nächste internationale Flughafen Köln/Bonn in ca. 70 Kilometern erreichbar. Die Autobahn A3 ist etwa 15 Kilometer entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten.***

***Diese Immobilie bietet jungen Familien nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine Umgebung, die durch ihre Infrastruktur und Nähe zu wichtigen Einrichtungen überzeugt.***

**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)

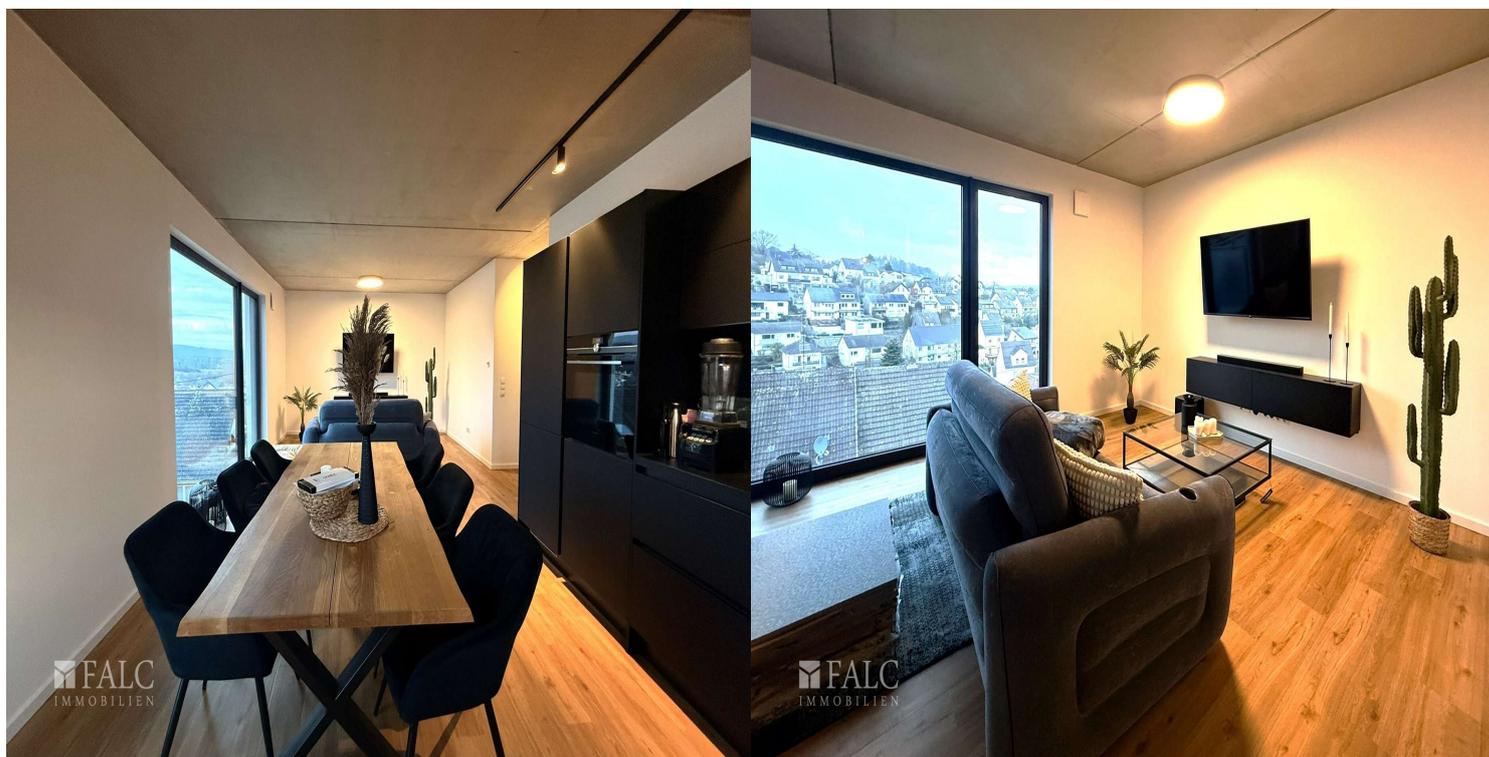
[Online ansehen](#)



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

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 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)

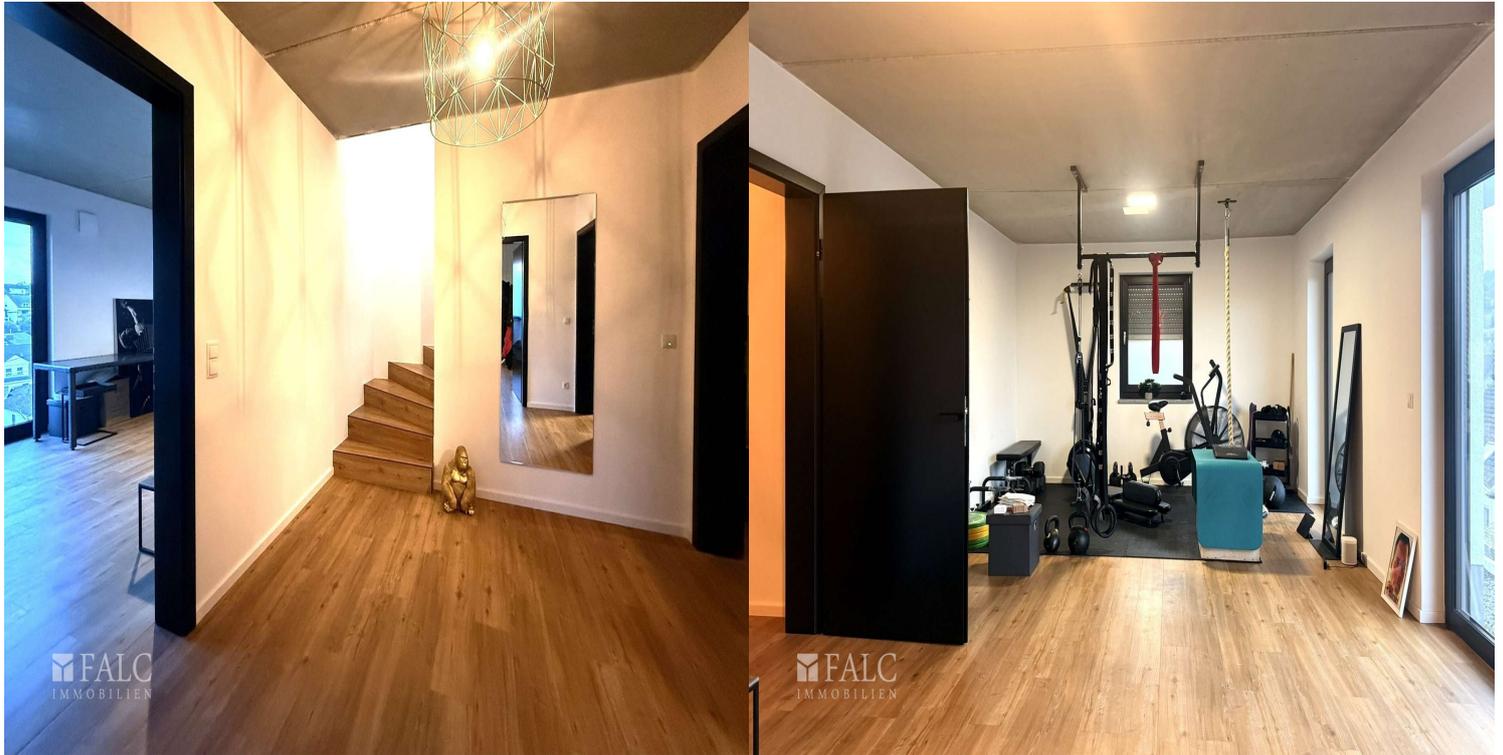
[Online ansehen](#)



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

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 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

WP Immo Manager

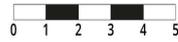
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



2.89 2.89 4.02 1.50



**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](#)