# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Objektnummer FALC-OP-69049*

## *Großzügiges Haus mit Traumgarten und 2 Garagen in Herten.*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***599.000,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57% inkl. MwSt.*** |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *207,0 m²* |
| *Nutzfläche* | *30,0 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *860,0 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *6,0* |
| *Anzahl Schlafzimmer* | *5,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *2,0* |
| *Anzahl Stellplätze* | *3,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Anzahl Terrassen* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1967* |
| *Ausstattungskategorie* | *Standard* |
| *Bad* | *Dusche, Wanne, Fenster* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Parkett, Fliesen, Teppich* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Stellplatzart* | *Garage, Außenstellplatz* |
| *Gartennutzung* | |
| *Wintergarten* | |
| *Unterkellert* | *Keller* |
| *Abstellraum* | |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Bedarfsausweis* |
| *Gültig bis* | *26.11.2034* |
| *Energiebedarf* | *337,4* |
| *Energieeffizienzklasse* | *H* |
| *Ausstelldatum* | *26.11.2024* |
| *Geltende EnEV* | *2014* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien und Berufstätige, die eine gut angebundene und familienfreundliche Umgebung suchen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Spielplatz, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist und Kindern viel Raum zum Spielen und Entdecken bietet. Für die schulische Bildung ist ebenfalls gesorgt: Eine Hauptschule liegt in der Nähe und ist bequem zu Fuß erreichbar.***

***Kulinarische Genüsse erwarten Sie im Restaurant Zur Linde, das sich ebenfalls in der Nähe befindet und eine angenehme Abwechslung für gemütliche Abende bietet. Für die Kleinsten ist ein Kindergarten in der Umgebung vorhanden, der einen kurzen und sicheren Weg für die tägliche Betreuung ermöglicht.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, was Ihnen eine flexible und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Region ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahn ebenfalls gut erreichbar, was die Anbindung an größere Städte erleichtert. Der nächste Flughafen ist in etwa einer Stunde erreichbar, was für Vielflieger von Vorteil ist.***

***Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen macht diese Immobilie zu einem idealen Wohnort.***

## *Objektbeschreibung*

***Beim Betreten dieses großzügigen Fertighauses von Okal, das 1967 erbaut wurde, werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der direkt in das Herzstück des Hauses führt. Die Wohnfläche von 207m² verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, und somit ideal für große Familien geeignet.***

***Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zum herrlichen Wintergarten bietet. Hier können Sie entspannte Stunden genießen und den Blick in den Garten schweifen lassen. Angrenzend an das Wohnzimmer liegt die Küche, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet und durch ihre praktische Anordnung überzeugt. Ein Gäste-WC auf dieser Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort.***

***Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich die privaten Räume des Hauses befinden. Hier finden Sie mehrere Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können, sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Elternschlafzimmer. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight ist das Hauptbadezimmer, das funktional ausgestattet ist und den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird.***

***Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten zur individuellen Nutzung, sei es als Hobbyraum oder für die Unterbringung von Vorräten. Der Garten, der das Haus umgibt, lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein und bietet Kindern viel Platz zum Spielen. Eine besonders große Gartenhütte bietet die perfekte Location für Ihre zukünftigen Familienfeste.***

***Trotz der Energieeffizienzklasse H bietet dieses Haus durch seine solide Bauweise und die großzügige Raumaufteilung ein komfortables Wohnumfeld. Der Kaufpreis von 630000 € spiegelt die Lage und die Potenziale dieser Immobilie wider. Dieses Haus bietet eine hervorragende Basis für Familien, die sich ein Zuhause mit viel Platz und einem eigenen Garten wünschen. Hervorzuheben sind die beiden Garagen und ein Stellplatz im Freien.***

## *Ausstattung*

***- Wohnfläche: 207m²***
***- Baujahr: 1967***
***- Energieeffizienzklasse: H***
***- Anzahl der Zimmer: 6***
***- Wintergarten 1999 erbaut***
***- Keller vorhanden***
***- Garten vorhanden***
***- Gäste-WC vorhanden***
***- Kaufpreis: 630000 €***

***Bodenbeläge:***
***- Parkett, Fliessen, Teppich***

***Fenster:***
***- 1999 erneuert***

***Heizung:***
***- Gas 1994***

***Besondere Ausstattungsmerkmale:***
***- Wintergarten, 2 Garagen, Großer Garten***

## *Sonstiges*

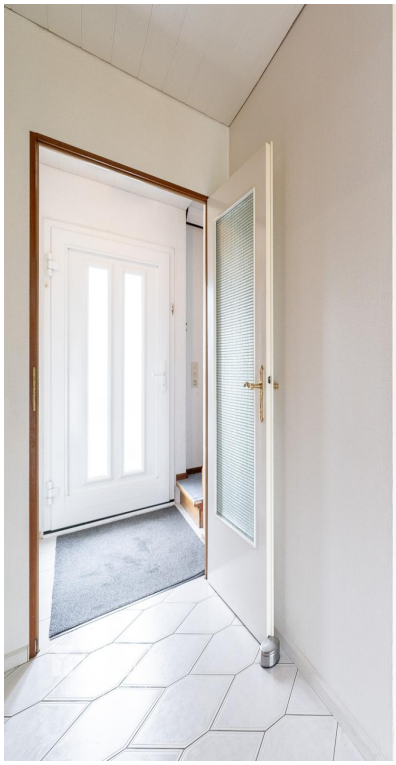
***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***
***Wenn Sie 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.***
***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

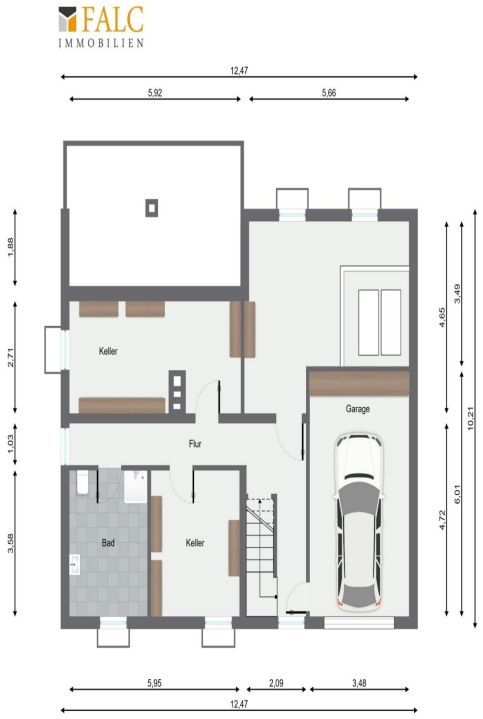
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
6,09
6,05
3,60
2,56
Wintergarten
Wohnraum
Essecke
Flur
Diele
Schlafzimmer
Bad
Küche
WF
WC
5,52
4,93
1,13
0,69
0,69
4,35
3,75
4,93
10,26
3,01
1,87
4,31
1,72
0,95
1,21
1,17
2,35
2,50
4,84
1,63
3,17
12,52


FALC
IMMOBILIEN
12,47
5,92
5,66
1,88
2,71
1,03
3,58
Keller
Flur
Bad
Keller
Garage
4,65
3,49
10,21
6,01
4,72
5,95
2,09
3,48
12,47