



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PaGe-40970

**Modernisiertes Reihenendhaus mit Kamin, Bodenheizung; perfekt für stilvolles Wohnen (SAT/LAN/PV)**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**299.000,00 €**  
**2.491,67 €**

**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

<b>Wohnfläche</b>	<b>120,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>495,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</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>1973</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>- heizung mit solarthermie (2019) - neue heizkörper (2018) - pv</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Fahrradraum</b>	
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.11.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>165.00</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Diese Immobilie genießt eine erstklassige Lage in einem begehrten Stadtteil, unmittelbar in der Nähe des idyllischen Walshagenparks mit seiner großzügigen Hundewiese. Zusätzlich punktet die Umgebung mit der Nähe zur malerischen Ems und dem reizvollen Bentlager Wald, was ein lebendiges und naturverbundenes Wohnerlebnis schafft*

## Objektbeschreibung

**\*\*\* Neu: Bilder werden vorbereitet \*\*\***

*Entdecken Sie Ihr Traumhaus – ein modernisiertes Juwel, das 2018 und 2019 mit einer Fülle von Maßnahmen veredelt wurde. Diese umfassen nicht nur neue Heizkörper, Fußbodenheizung und Solarthermie, sondern auch eine Mini-PV-Anlage, erneuerte Abflussleitungen sowie eine opulente Badsanierung. Der großzügig vollunterkellerte Raum bietet nicht nur Platz, sondern auch eine perfekte Infrastruktur. In jedem Zimmer gibt es Sat- und LAN-Anschlüssen.*

*Ihr Wohnerlebnis wird durch das Vorhandensein eines Carports und einer separaten Garage abgerundet, während das geschützte und vollumzäunte Grundstück Privatsphäre und Sicherheit verspricht. Ein Haus, das nicht nur zeitgemäß, sondern auch sorgfältig bis ins Detail geplant ist – ein wahres Meisterwerk moderner Wohnkultur.*

## Ausstattung

*Willkommen im Paradies des Erdgeschosses:*

*Einladender Eingangsbereich, stilvolles Gäste-WC und ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einem malerischen Blick auf die Terrasse und den herrlichen Garten. Das breit geschnittene Wohnzimmer verschmilzt nahtlos mit einem harmonischen Essbereich, wo ein gemütlicher Kamin für wohlige Atmosphäre sorgt. Diese Verbindung von Wohn- und Essbereich schafft ein offenes, einladendes Ambiente, das zum Verweilen und Genießen einlädt.*

*Der kulinarische Mittelpunkt, die Küche, ist sowohl vom Esszimmer als auch von der Diele aus bequem erreichbar. Hier trifft Funktionalität auf modernes Design, und das Herzstück des Hauses wird zu einem Ort, an dem kulinarische Genüsse und gesellige Zusammenkünfte perfekt inszeniert werden können.*

*Willkommen im 1. OG:*

*Das erste Obergeschoss erhebt sich als exklusive Wohlfühloase, beginnend mit einem stilvoll*

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

*engerichteten Schlafzimmer, das zum Träumen einlädt. Große Fenster lassen natürliches Licht herein und ermöglichen einen malerischen Blick auf die Umgebung. Die Tür zum Balkon öffnet sich zu einer privaten Outdoor-Refugium, wo Sie entspannte Momente unter freiem Himmel genießen können.*

*Das Schlafzimmer ist nicht nur ein Ort der Ruhe, sondern auch der Funktionalität. Ein direkter Zugang führt Sie in einen großzügigen Ankleideraum, der die Organisation Ihrer Garderobe zu einem stilvollen Erlebnis macht. Das angrenzende Badezimmer ist eine Wellnessoase für erholsame Stunden – hochwertige Ausstattung und raffinierte Details schaffen eine Atmosphäre des Luxus.*

*Ein weiteres vielseitiges Zimmer im ersten Stock kann als Home-Office für produktives Arbeiten oder als gemütliches Kinderzimmer genutzt werden. Flexibel gestaltet, ermöglicht es Raum für individuelle Bedürfnisse und wächst mit den Veränderungen Ihres Lebensstils mit.*

*Erleben Sie im ersten Obergeschoss die perfekte Kombination aus anspruchsvollem Design und funktionaler Eleganz – eine Symbiose, die den Alltag in einen exquisiten Lebensstil verwandelt.*

*Im 2. OG geht es spannend weiter:*

*Das zweite Obergeschoss präsentiert sich als ein weiterer Höhepunkt dieser Wohnperle, indem es Raum für Entspannung, Kreativität und Familienleben bietet. Ein einladendes Zimmer, das als persönlicher Rückzugsort für Entspannung oder kreative Momente dienen kann, schafft eine behagliche Atmosphäre. Hier können Sie sich zurückziehen, um ein Buch zu lesen, Musik zu genießen oder sich einfach in eine Welt der Inspiration zu vertiefen.*

*Ein weiteres großzügiges Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und könnte beispielsweise als Kinderzimmer dienen. Hier können Kinder spielen, lernen und träumen – ein Raum, der mitwächst und sich den Bedürfnissen Ihrer Familie anpasst.*

*Die Gestaltung des zweiten Obergeschosses spiegelt die Philosophie dieses Anwesens wider: Funktionalität, Ästhetik und Wandelbarkeit. Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail und einem Gespür für modernes Wohnen gestaltet, um Ihnen einen Rückzugsort zu bieten, der mit Ihrer Lebensweise im Einklang steht.*

*Tauchen Sie ein in diese Wohlfühloase auf höchstem Niveau und entdecken Sie, wie das zweite Obergeschoss die Vollendung dieses einzigartigen Wohnkonzepts darstellt*

*Weitere ergänzende und technische Details:*

*Optimal gedämmtes oberstes Geschoss: die Zwischensparrendämmung wurde 2019 durchgeführt,*

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

*was nicht nur Energieeffizienz, sondern auch Begehbarkeit gewährleistet.*

*Modernisierte Dachdämmung von außen: Im Jahr 2019 wurde das Dach mit einer hochwertigen Zwischensparrendämmung und neuen Betondachsteinen versehen. Eine neue Unterspannbahn sorgt zusätzlich für optimalen Schutz.*

*Erneuerte Leitungen und Trinkwassersystem: im Jahr 2018 wurden sämtliche Abflussleitungen und das Trinkwassersystem vollständig erneuert, was für eine zeitgemäße und zuverlässige Infrastruktur sorgt.*

*Effiziente Pelletheizung mit Solarthermie und Hygienespeicher: die 2019 installierte Pelletheizung in Kombination mit Solarthermie und Hygienespeicher stellt eine nachhaltige und effiziente Energiequelle dar.*

*Modernisiertes Badezimmer mit Fußbodenheizung: das Badezimmer wurde 2018 saniert, inklusive Fußbodenheizung und hochwertigen Markenarmaturen. Auch ein Gäste-WC wurde integriert.*

*Hochwertige Fenster und Türen: die 2-fach verglasten Fenster und Türen wurden zwischen 2008 und 2010 installiert, um eine optimale Isolierung zu gewährleisten.*

*Vollunterkellerung: das Haus verfügt über eine Vollunterkellerung, was zusätzlichen Raum für Lagerung oder andere Nutzungsmöglichkeiten bietet.*

*Moderne Heizkörper und effektive Dämmung: im Jahr 2018 wurden nicht nur neue Heizkörper installiert, sondern auch sämtliche Heizkörpernischen und Jalousienkästen in Massivbauweise gedämmt.*

*Elektrische Jalousien und durchdachte Anschlüsse: alle Jalousienkästen sind 2018-2019 gedämmt und mit elektrischen Jalousien ausgestattet. Jedes Zimmer enthält Sat- und Lan-Anschlüsse.*

*Nachhaltige Energieversorgung durch Mini-PV auf dem Carport: der Carport aus dem Jahr 1982 bietet nicht nur Platz für zwei große Fahrzeuge, sondern beherbergt auch eine fest verkabelte Mini-PV-Anlage.*

*Vielseitig nutzbare Garage in der Nähe: zusätzlich zum Carport steht eine Garage in der Nähe des Hauses zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum oder Unterstellmöglichkeiten bietet.*

*Zwei Schornsteinzüge für Heizung und Kaminofen: das Haus verfügt über zwei Schornsteinzüge, einen für die Heizung und einen für einen potenziellen Kaminofen im Wohnzimmer.*

*Zusätzliche Reinigungsklappen für optimale Wartung: auf dem Dachboden und im Keller wurden*

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*

***neue Reinigungsklappen installiert, um eine einfache und effektive Wartung zu gewährleisten.***

***Inkludierte hochwertige Küche aus dem Jahr 2013: die moderne Küche, Baujahr ca. 2013, ist Teil des Verkaufs und bietet zeitgemäßen Komfort.***

***Vielseitiger Keller mit Zugang zum Garten: der Keller verfügt über eine Außentür, die einen direkten Zugang zum Garten ermöglicht, und bietet somit eine flexible Nutzungsmöglichkeit.***

***Teilerneuerte Elektroinstallation: die Elektroinstallation wurde teilweise erneuert, um den aktuellen Standards zu entsprechen.***

***Sicher umzäuntes Grundstück: das Grundstück ist vollumzäunt, was Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.***

***Massivbauweise mit hochwertigen Verblendvorsatzschalen: die Wände des Hauses sind in Massivbauweise mit Verblendvorsatzschalen ausgeführt, was nicht nur eine solide Bauweise, sondern auch eine ästhetische Optik gewährleistet.***

***Sanierter Schornsteinkopf: der Schornsteinkopf wurde umfassend saniert, einschließlich Verfugung, Anschluss und Platte, um höchste Sicherheits- und Effizienzstandards zu erfüllen.***

***Die Klassen E oder D sind mit einer Wand-Hohlraumdämmung erreichbar.***

**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**

***Sofern Sie ein Haus für zwei Parteien in einer tollen Nachbarschaft suchen, ist dies Ihre Chance! Neugierig?***

***Dann mailen Sie mir gleich!***

***Der Energieausweis ist bei Besichtigung einzusehen.***

***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.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Nottuln  
Bahnhofstraße 1  
48301 Nottuln***

***Kontakt:***

***Paul Geronimus  
paul.geronimus@falcimmo.de  
Mobil: 01525 42 76 285***

**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



**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](#)