



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PhB-55239

**Natur, Platz & Möglichkeiten – Großes Haus mit  
Einliegerwohnung und Potenzial zur Neugestaltung**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**549.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt. 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>273,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>529,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Dusche, Wanne, Bidet</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich, Stein, Marmor</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Gartennutzung</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>20.03.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>270,2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.03.2023</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

**Willkommen in Treuchtlingen – einem malerischen und ruhigen Ort, umgeben von wunderschöner Natur. Mit etwa 13.500 Einwohnern bietet die Stadt alles für ein angenehmes Leben. Treuchtlingen besticht durch seine kurze Wege und exzellente Infrastruktur: EDEKA und Norma sind nur 1,3 km entfernt, frische Brötchen bekommen Sie beim Lehner-Beck in 700 m, und eine Apotheke finden Sie in 1,1 km Entfernung. Zwei Tankstellen, Esso und Shell, sind in nur 4-5 Minuten mit dem Auto erreichbar.**

**Familien profitieren von den vielen Kindergärten, wie dem Kindergarten Am Burgfall (500 m) und dem Kindergarten Fuchsbau (1,7 km), sowie Schulen wie der Grundschule Treuchtlingen (2,2 km) und der Senefelder-Schule (1,6 km). Der barrierefreie Bahnhof, ein zentraler Knotenpunkt für ICE-, IC- und Regionalzüge, macht die Stadt perfekt angebunden und leicht erreichbar.**

**Treuchtlingen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Genießen Sie malerische Geh- und Radwege entlang des Flusses, entspannen Sie sich in der Altmühltherme (1,4 km) oder spielen Sie Freiluft-Tennis (800 m) oder in der Tennishalle Fuchs (1,4 km). Die Stadt verwöhnt zudem mit einer Auswahl an Restaurants und einem hohen Lebenskomfort, ideal für alle, die das Leben in einer ruhigen und gut angebundenen Umgebung schätzen.**

## Objektbeschreibung

**Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit 4-5 Zimmern und einer großzügigen Einliegerwohnung, das sowohl durch seine Flexibilität als auch durch die harmonische Verbindung von Wohnkomfort und Natur besticht.**

**Hauptwohnbereich: Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein gemütliches Lesezimmer mit Kamin – der ideale Rückzugsort, um nach einem langen Tag bei einem Glas Wein zu entspannen. Der offene Wohnbereich im Erdgeschoss verbindet nahtlos Küche, Ess- und Wohnzimmer und bietet viel Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die großzügigen Parkett- und Fliesenböden schaffen eine einladende und warme Atmosphäre.**

**Ein besonderes Highlight ist das große Zimmer im Erdgeschoss, das aktuell als multifunktionaler Raum genutzt wird. Sollten Sie mehr Platz benötigen, lässt sich dieser Raum problemlos in zwei separate Kinderzimmer oder Arbeitsbereiche umbauen, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. Das Elternschlafzimmer überzeugt durch den direkten Zugang zur überdachten Terrasse und ein privates Badezimmer – perfekt für entspannte Auszeiten.**

**Gartenparadies: Der weitläufige Garten bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung. Ob Sie Blumen pflanzen, einen Gemüsegarten anlegen oder einfach nur die Natur genießen möchten –**

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*

*hier ist alles möglich. Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen wundervollen Ausblick in Ihre grüne Oase.*

*Einliegerwohnung & Vermietung: Die 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigener Terrasse ist seit 2018 vermietet. Mit einer monatlichen Warmmiete von 600 Euro und einem engagierten Mieter, der sich um Haus und Garten kümmert, profitieren Sie von einer unkomplizierten Kapitalanlage. Alternativ können Sie die Wohnung auch für eigene Zwecke nutzen, beispielsweise als Gästebereich oder für erwachsene Familienmitglieder.*

*Dachgeschoss & Ausbaupotenzial: Das teilausgebaute Dachgeschoss bietet weitere Räume, die nach Ihren Vorstellungen genutzt werden können. Ob als Hobbyraum, zusätzlicher Wohnraum oder Homeoffice – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.*

*Weitere Highlights: Neben dem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss bietet der Keller viel Stauraum für Ihre persönlichen Bedürfnisse, sei es für eine Werkstatt, einen Fitnessraum oder als Lagerfläche.*

*Dieses Haus ist die ideale Wahl für alle, die ein großzügiges, flexibles Wohnkonzept suchen, das zugleich Rückzugsorte und Raum für individuelle Gestaltung bietet. Lassen Sie sich von der Mischung aus Wohlfühlatmosfera und praktischen Vermietungsmöglichkeiten begeistern!*

**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 auf eine besondere Lage, eine beeindruckende Aufteilung Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.*

*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 ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie ersetzt natürlich keinen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie eine Mail - wir melden uns umgehend, um einen Termin mit Ihnen abzustimmen.*

*Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne zur Verfügung.*

*Herzliche Grüße*

*Philip Böhm*

**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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



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

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

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](#)