



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RaSc-75544

*Freundliche Dachgeschosswohnung in zentraler Lage*

### Eckdaten

Kaltmiete 680,00 €  
Warmmiete 910,00 €

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>76,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>76,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>76,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Wanne, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.12.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.12.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer äußerst günstigen Lage, die Ihnen ein komfortables und lebendiges Lebensumfeld bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, wobei die nächste Bushaltestelle lediglich etwa 120 Meter entfernt liegt. Für Reisende und Berufspendler ist der nächstgelegene internationale Flughafen in Frankfurt am Main erreichbar und liegt ungefähr 110 Kilometer entfernt, während der nächste Autobahzubringer ca. 5 Kilometer entfernt ist.*

*Die Immobilie ist ideal für Familien, denn in kurzer Distanz befinden sich gleich mehrere Kindergärten und Spielplätze. Der nächste Kindergarten ist nur etwa 200 Meter entfernt, was besonders für junge Familien von Vorteil ist. Die Nähe zu einem gut sortierten Supermarkt, der sich ungefähr 300 Meter entfernt befindet, bietet eine bequeme Möglichkeit für den täglichen Einkauf.*

*Für diejenigen, die auf medizinische Versorgung Wert legen, sind Ärzte und Apotheken ebenfalls in der Umgebung zu finden. Ein Ärztehaus und eine Apotheke liegen jeweils in knapp 470 Metern Distanz, was eine schnelle Erreichbarkeit im Gesundheitsfall sicherstellt.*

*In dieser Gegend leben etwa 1.561 Einwohner, mit einer demographisch ausgewogenen Verteilung hinsichtlich Alter und Haushaltsgröße. Die niedrige Leerstandsquote von lediglich 3 Prozent unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes. Insgesamt bietet dieser Wohnstandort eine hervorragende Kombination aus urbaner Versorgung, naturverbundener Lebensqualität und familienfreundlichem Umfeld.*

**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 potenziellen neuen Zuhause (Dachgeschosswohnung), in einem ruhigen 7 Parteienhaus, das sich ideal für jüngere Paare eignet, die nach einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend suchen.*

*Die Wohnung verfügt über drei geräumige Zimmer, die Platz bieten, um persönliche Wohnräume zu verwirklichen. Die lichtdurchfluteten Räume strahlen eine angenehme Atmosphäre aus und laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein.*

*Die Einbauküche ist einfach ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche für leidenschaftliche Köche. Die Küche wird dem Mieter kostenfrei zur Verfügung gestellt.*

*Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage des Hauses, welche die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens mit der Ruhe eines Wohngebietes vereint. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten (angrenzendes Gewerbegebiet) sind fußläufig erreichbar, was den Alltag ungemein erleichtert.*

*Die Wohnung bietet mit einer monatlichen Kaltmiete von 680 Euro ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis insbesondere für jene, die nach einer erschwinglichen Wohnlösung suchen, ohne auf Lebensqualität zu verzichten.*

## **Ausstattung**

- Neue Gaszentralheizung mit modernem Brennwertkessel im Keller
- Fliesen- und Laminatboden
- Einbauküche mit Geräten
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC in Wohnung
- Abstellraum im Haus für zusätzlichen Stauraum
- Separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

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

*Diese Immobilie bietet genau das, was Immobilieninteressenten suchen: Eine gut angebundene Lage in einer charmanten Wohngegend mit zahlreichen Annehmlichkeiten in der Umgebung. Das Haus liegt in einer Straße, die dennoch urbanes Leben ermöglicht, ideal für Paare oder junge Familien, die zentral aber naturnah wohnen möchten.*

*Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens macht diese Lage sehr attraktiv. Ein internationaler Flughafen ist etwa 80 Kilometer entfernt, was die Erreichbarkeit für Vielreisende erheblich erleichtert. Zusätzlich zur bequemen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit den nächstgelegenen Bushaltestellen nur ca. 120 Meter entfernt, sind auch Autoliebhaber durch die nahegelegene Autobahnauffahrt in ca. 5 Kilometern bestens bedient. Bei einer außerplanmäßigen Fahrt sind gleich mehrere Tankstellen nur wenige Gehminuten von der Haustür entfernt.*

*Für den täglichen Bedarf befindet sich ein Supermarkt weniger als 5 Gehminuten vom Haus. Die Lage bietet außerdem Zugang zu verschiedenen Kinderbetreuungseinrichtungen, die eine bequeme und stressfreie Betreuung der Kleinsten garantieren. Darüber hinaus gibt es mehrere Spiel- und Sportmöglichkeiten in der Nähe, was diese Immobilie auch für Familien sehr attraktiv macht.*

*Interessenten erwartet ein lebendiges Umfeld mit einer ausgewogenen Altersstruktur, bestehend aus einer gut gemischten Bevölkerung. Das durchschnittliche Alter der Einwohner liegt bei 38 Jahren, und mit einem Leerstand von nur 3 Prozent ist die Gegend lebendig und dynamisch.*

*Zusammenfassend ist die Dachgeschosswohnung durch seine umfassende Anbindung und die unmittelbare Nähe zu essenziellen Einrichtungen eine erstklassige Wahl für diejenigen, die eine ausgewogene Lebensqualität suchen mit der Flexibilität, sowohl städtisches als auch entspanntes Leben in einer harmonischen Nachbarschaft zu genießen.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.*

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](https://www.media-store.net)

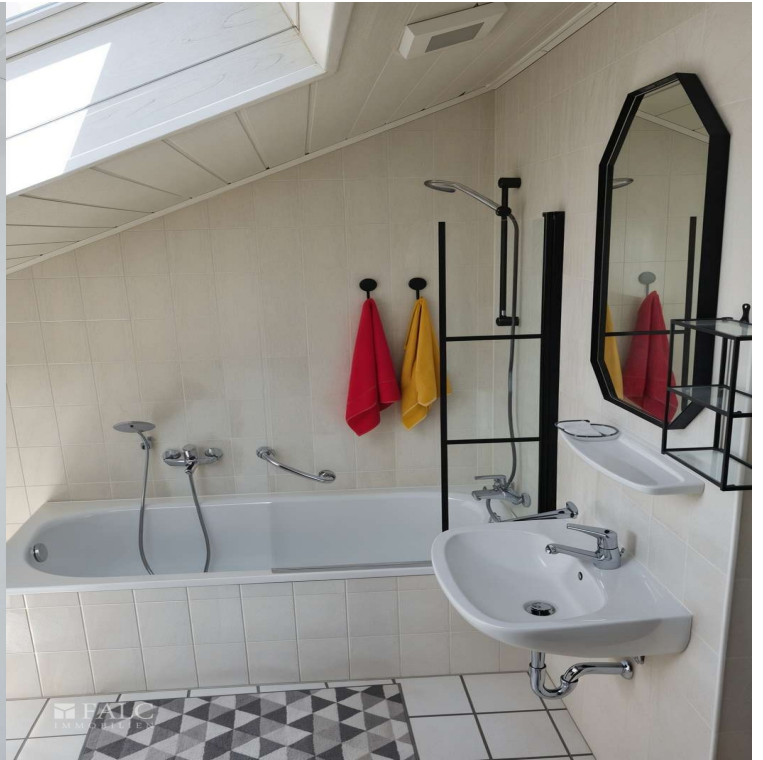
[Online ansehen](#)



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](#)

