



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-RaSe-67805

Ihr neues Zuhause mit Raum für frische Akzente und großer Werkstatt

Eckdaten

Kaufpreis

295.000,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info
Exposé inkl. MwSt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	147,0 m²
Grundstücksfläche	200,0 m²
Gesamtfläche	200,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1968
Letzte Modernisierung	2010
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befeuern	Elektro
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.04.2035
Energiebedarf	239,3 kWh/(m²-a)
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	03.04.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die sich ideal für Immobilieninteressenten eignet, die Wert auf eine gute Infrastruktur und Nahversorgung legen. Die Straße ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Gärten, die eine einladende Atmosphäre schaffen.

Für den täglichen Bedarf sind wichtige Anlaufstellen bequem erreichbar. Ein EDEKA-Supermarkt liegt nur etwa 300 Meter entfernt, während die St. Cyriak Apotheke in ca. 220 Metern Entfernung schnell erreichbar ist. Für Familien mit Kindern ist der nahegelegene Inselkindergarten, der sich nur etwa 250 Meter entfernt befindet, ein großer Vorteil. Zudem bietet die Leimbachtal-Schule in ca. 190 Metern Entfernung eine gute schulische Anbindung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle Dielheim Augartenstraße, die nur etwa 45 Meter entfernt liegt, hervorragend. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt in ca. 2,8 Kilometern Entfernung schnell erreichbar, was eine zügige Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen Frankfurt, der in etwa 90 Kilometern Entfernung liegt und eine gute Erreichbarkeit für Geschäftsreisende bietet.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ein kleiner Park in nur ca. 100 Metern Entfernung lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Sportbegeisterte können die nahegelegene Leimbachhalle nutzen, die etwa 270 Meter entfernt liegt. Für kulinarische Genüsse sorgen mehrere Restaurants in unmittelbarer Nähe, darunter das Restaurant Zum Löwen, das nur etwa 110 Meter entfernt ist.

Diese Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit, was sie besonders attraktiv für Immobilieninteressenten macht, die eine hohe Lebensqualität in einer gut angebundenen Umgebung suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde in Massivbauweise erstellt und ist voll unterkellert. Die seitlich angrenzende Scheuer wurde im Jahr 1968 im Zuge der Umbaumaßnahmen komplett überbaut. Im Obergeschoss entstanden so drei zusätzliche Schlafzimmer sowie eine spitz zulaufende Abstellkammer. Die Räume wurden mit dem ursprünglichen Wohnhaus verbunden. Das Baujahr des Wohnhauses ist uns nicht bekannt, belegt ist, dass das Wohnhaus im 1968 umgebaut und erweitert wurde.

Spätere kleinere Umbauten ermöglichten eine weitere Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, die eine Größe von 46 qm hat. Die Einliegerwohnung teilt sich in zwei Zimmer und Küche auf. Mitgenutzt wieder der hintere Anbau, der ursprünglich als Verbindungsraum zwischen Haus und hintere Scheune genutzt wurde. Hier ist das kleine Bad untergebracht. Die Räume im Erdgeschoss sind mit Laminatboden ausgestattet. Die Küche ist teilweise gefliest und teilweise mit PVC-Boden verlegt.

Die Wohnung im OG hat eine Wohnfläche von 91 qm. Das komplette Obergeschoss wurde zuletzt als Wohnung genutzt. Der Kernbereich besteht aus zwei großen Zimmern, die mit einer großen Doppeltüre miteinander verbunden sind. Die Nutzung als Wohn-/Essbereich mit schöner Süd-West Ausrichtung bietet sich hier an. Zwei weitere Schlafräume sind vorhanden. der hintere Schlafraum ist spitz zulaufend und verfügt über eine Abstellkammer, die auch als begehbarer Kleiderschrank Verwendung finden könnte.

Einen Dreh- und Angelpunkt bildet die Küche. Sie ist vom Wohnzimmer und von einem der Schlafzimmer aus zu erreichen und hat noch Zugang zur Diele. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne ausgestattet. Ebenfalls von der Diele aus erreichen Sie den Balkon, der Süd-West Ausrichtung hat. Das Obergeschoss präsentiert sich mit verschiedenen Bodenbelägen. Während sich in den beiden Schlafräumen der original aufgearbeitete und geschliffene Dielenboden befindet, ist im Wohn-Essbereich Eichenparket verlegt. Die Küche wiederum hat Laminatboden. Die Sanitärausstattung kann als einfach bezeichnet werden. Hier bietet sich für die Eigentümer die Möglichkeit der Renovierung nach eigenem Geschmack.

Die 2-fach verglasten Kunststofffenster wurden 2019 neu eingebaut. Umfangreiche Sanierungsarbeiten fanden im Jahr 2010 statt. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und befindet sich in ursprünglichem Zustand. Das Wohnhaus wird mit Nachtspeicheröfen geheizt. Die ehemalige Scheuer bietet eine überdachte Stellmöglichkeit für 2 PKW, Fahrräder und z.B. Anhänger etc..

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Werkstatt, in der sich Hobbybastler austoben können.

Die beiden Wohnungen sind aktuell vermietet.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Baujahr 1968
- Wohnfläche 147 qm
- 7 Zimmer
- Energieeffizienzklasse G
- Balkon vorhanden
- Keller vorhanden
- Gäste-WC vorhanden
- Werkstatt, Hobbyraum, Büro (frei gestaltbar)
- Kaufpreis 295000 Euro
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Heizung: Zentralheizung
- Zusätzliche Werkstattfläche im Keller
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Ruhige Wohnlage in Dielheim

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: kraichgau-nord@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

*Ihr Ansprechpartner: Ramazan Senolan, kraichgau-nord@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Finkenweg 28, 76684 Östringen*

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | 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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)