



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RIS-79577

Fachwerk-Idyll in Waldorf

Eckdaten

Kaufpreis

175.000,00 €

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	162,7 m²
Nutzfläche	155,6 m²
Grundstücksfläche	466,0 m²
Gesamtfläche	318,3 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1900
Zustand	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2018
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.08.2035
Energiebedarf	288.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	08.08.2025
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

Das Einfamilienhaus mit angebauter Scheune und Innenhof befindet sich in der charmanten, gewachsenen Gemeinde Waldorf. Waldorf gehört zur Verbandsgemeinde Bad Breisig, die durch ihre naturnahe und zugleich gut angebundene Lage überzeugt. Eingebettet am Rande des Vulkanparks Brohltal, unterhalb des erloschenen Vulkans Bausenberg, ist der Ort von weitläufigen Streuobstwiesen umgeben, die das Landschaftsbild prägen und zu Spaziergängen sowie Erholung in der Natur einladen. Der historische Ortskern mit seinen zahlreichen, liebevoll erhaltenen Fachwerkfassaden verleiht Waldorf ein besonders authentisches und gemütliches Ortsbild.

Die verkehrsgünstige Lage mit der nahegelegenen Autobahn A61 (Anschlussstelle Niederzissen) sowie der schnellen Anbindung an die Bundesstraße B9 in Bad Breisig sorgt für eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen. Über die B9 sind unter anderem Remagen, Sinzig, Andernach, Koblenz sowie die Bundesstadt Bonn zügig erreichbar, was den Standort auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Ein hoher Freizeitwert ergibt sich durch den nahegelegenen Rhein mit Schiffsanleger für Ausflugsschiffe sowie der Autofähre nach Bad Hönningen. Wander- und Radfreunde profitieren vom Vulkanpark Brohltal mit seinen ausgeschilderten Wegen und Naturpfaden, während die umliegenden Streuobstwiesen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Picknicks einladen. Tagesausflüge in die Osteifel oder den Westerwald, zu historischen Burgen, regionalen Märkten oder Freizeitparks wie dem Wild- & Freizeitpark Brohltal sind schnell möglich, ebenso wie Besuche von Sehenswürdigkeiten entlang des Rheins, etwa des Drachenfels-Plateau bei Königswinter.

Für den täglichen Bedarf nutzen die Einwohner Waldorfs den nahegelegenen Ort Bad Breisig als zentrales Versorgungszentrum. Dort finden sich neben einem vielfältigen Einzelhandelsangebot auch Banken, Apotheken und Ärzte im Ortszentrum. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere führende Lebensmittel- und Discountmärkte am Ortsrand von Bad Breisig. Familien profitieren zudem von einer guten Infrastruktur. In Waldorf selbst gibt es eine Kindertagesstätte, und in Bad Breisig sind weitere Kindergärten schnell erreichbar. Auch Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Fahrtfernung, was den Wohnstandort besonders für Familien attraktiv macht.

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere virtuelle 360° Besichtigung unter folgendem Link an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren: <https://tour.ogulo.com/s2IL>

Um die Jahrhundertwende entstand dieses charmante Fachwerkhaus mit Scheune. Im Jahre 1968 wurde das Fachwerkhaus durch einen Anbau erweitert und im späteren Verlauf ca. 1990 als Wohn-

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

und Geschäftshaus genutzt. Der besondere Charakter des Gebäudes ist geprägt von seiner traditionellen Bauweise und verleiht ihr eine authentische Ausstrahlung. Der bauliche Zustand bietet vielfältige Möglichkeiten für Sanierung, Modernisierung und eine individuelle Neugestaltung.

Der Zugang zum Haupthaus erfolgt über einen Windfang, der sich im geschützten Innenhof befindet und einen ruhigen und abgeschirmten Eintritt in die Immobilie ermöglicht. Von hier aus gelangt man in den zentralen Flur des Erdgeschosses. An diesen sind ein Gäste-WC sowie der Zugang zum Keller angeschlossen. Gleichzeitig sind über den Windfang die weiteren Räume des Erdgeschosses erreichbar.

Im weiteren Verlauf befinden sich ein Esszimmer sowie ein Büro. Das Büro wurde in der Vergangenheit als Verkaufsfläche der Bäckerei genutzt und verleiht dem Fachwerkhhaus einen besonderen historischen Charakter. Die frühere gewerbliche Nutzung ist Teil der Geschichte des Hauses und bietet heute flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight des Erdgeschosses stellt die großzügige Küche dar, die viel Platz für gemeinsames Kochen bietet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zurück in den Flur, wo sich der Aufgang in das Obergeschoss befindet.

Vom Flur des Obergeschosses aus sind sämtliche Räume dieser Etage bequem erreichbar. Dazu zählen zwei Kinderzimmer, sowie ein Duschbad, ein separates Gäste-WC, ein Elternschlafzimmer und ein Wohnzimmer. Diese zeichnet sich als besonderes Highlight aus, da es ein angrenzendes Arbeitszimmer mit sich bringt, welches sich auch gut als Hobbyraum einrichten lässt. Vom Wohnbereich aus sowie vom Flur gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse. Diese bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort und einen Blick in den Innenhof.

Darüber hinaus besteht vom Wohnzimmer aus ein direkter Zugang zum Hauptbadezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem WC ausgestattet und rundet das komfortable Raumangebot des Obergeschosses ab.

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und wird aktuell als Lagerfläche genutzt. Es bietet jedoch Ausbaupotenzial und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Der Bruchsteinkeller bietet insgesamt drei Lagerräume und dient zusätzlich als Heizungskeller.

Der großzügige Innenhof bietet neben dem Haupteingang, einer Durchfahrt auch einen Zugang zur Garage sowie zur ehemaligen Backstube. Die Backstube hat zwei separate Eingänge und bietet Ihnen Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Vom Innenhof aus gelangt man ebenfalls zu einer großen Scheune. Diese bietet weiteren zusätzlichen Stauraum und Potenzial für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

In den Wohnräumen des Einfamilienhauses sind die Böden im Erdgeschoss mit Fliesen belegt. Die Böden im Obergeschoss sind mit Laminat und Parkett ausgestattet.

Die zweifachverglasten Holzfenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Als Innentüren wurden braune Vollholztüren und eine weiße Vollholztür mit Glasausschnitt verwendet.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2018 beheizt.

In allen Zimmern sind Heizkörper vorhanden.

Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Gas-Zentralheizung.

Das Gäste WC ist aus den 90'er Jahren. Es ist raumhoch mit hellen Fliesen gefliest und mit gut erhaltenen Sanitärobjekten ausgestattet.

Das Duschbadezimmer ist ebenfalls aus den 90'er Jahren. Es ist raumhoch mit hellen Fliesen gefliest und mit gut erhaltenen Sanitärobjekten ausgestattet.

Das Badezimmer ist auch aus den 90'er Jahren. Es ist raumhoch mit cremefarbenen Fliesen gefliest und mit gut erhaltenen Sanitärobjekten ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, eine Toilette und eine Dusche.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses ist massiv gebaut und verklankert.

Die darüber liegende Etage ist als Fachwerkhaus ausgebildet.

Das Kellergeschoss besteht aus einem Bruchsteinkeller.

Das Dach des Wohnhauses ist mit Dachpfannen eingedeckt und mit einer Zwischensparrendämmung versehen.

Es wurde bereits begonnen den Speicher auszubauen.

Die Räume im Nebengebäude wurden in der Vergangenheit als Backstube genutzt.

Die Wände sind raumhoch mit weißen Fliesen gefliest und die Böden mit hellen Bodenfliesen ausgestattet.

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

Sonstiges

Sofern Sie auf eine vielseitig nutzbare Immobilie Wert legen, ist dieses Einfamilienhaus mit Anbau, Scheune und Innenhof 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 beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausweis gültig bis: 07.08.2035

Energieträger: Gas

Energiekennwert: 288,9 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: H

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 80.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

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

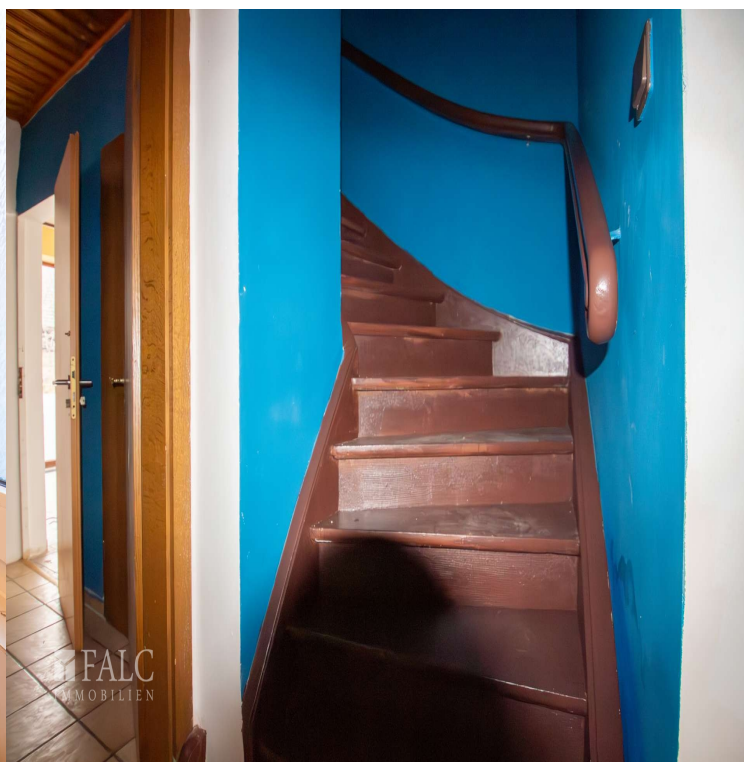
[Online ansehen](#)



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

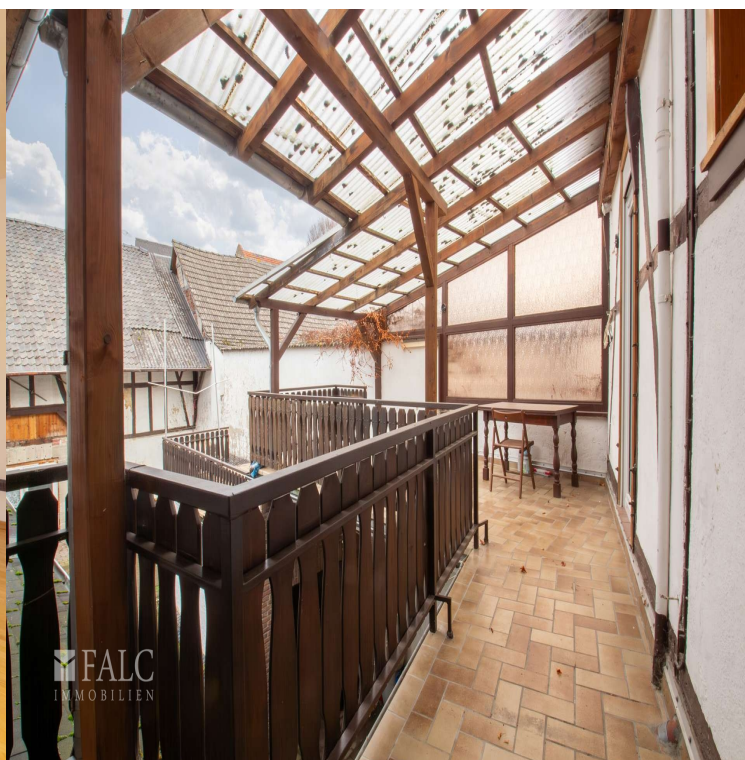
[Online ansehen](#)



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

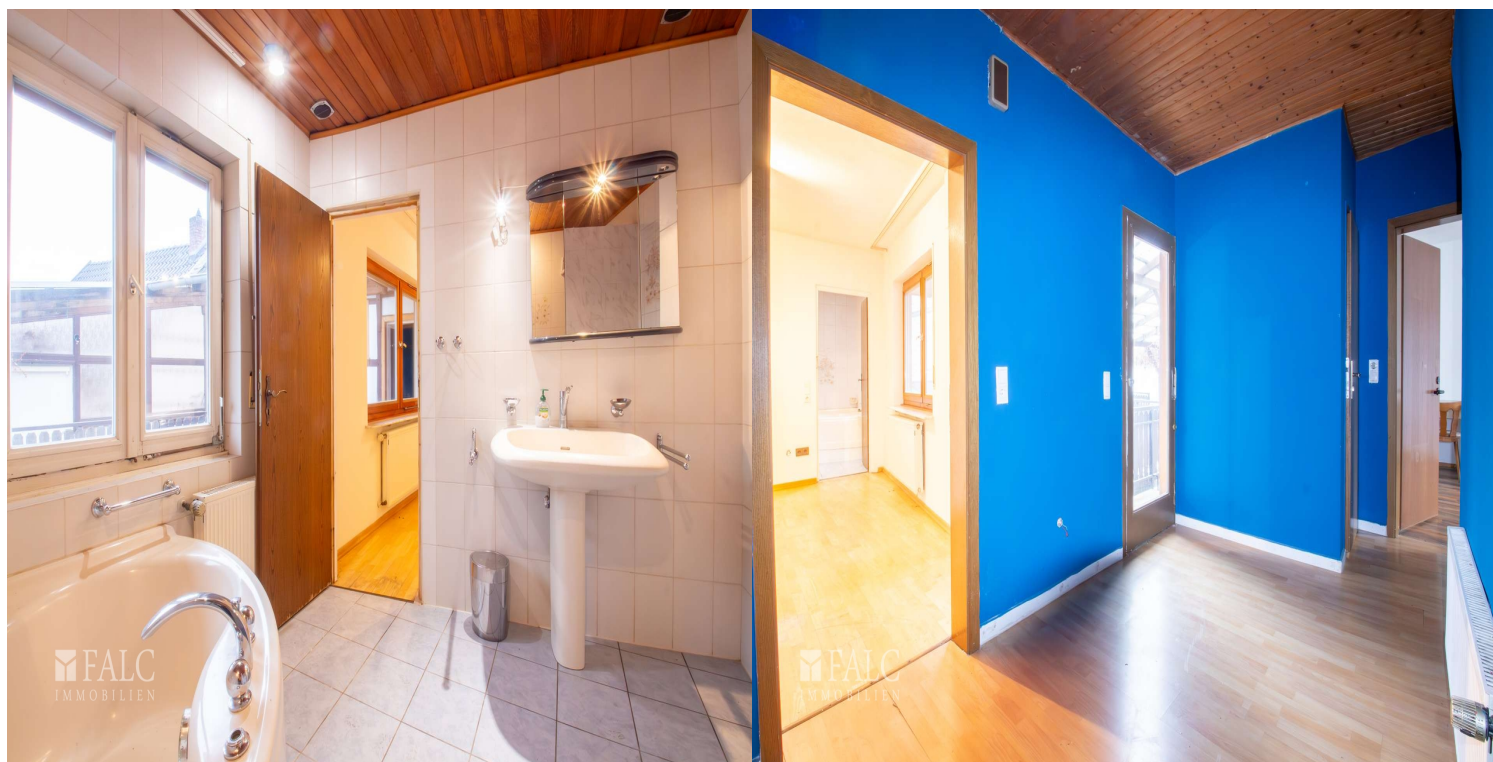
[Online ansehen](#)



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

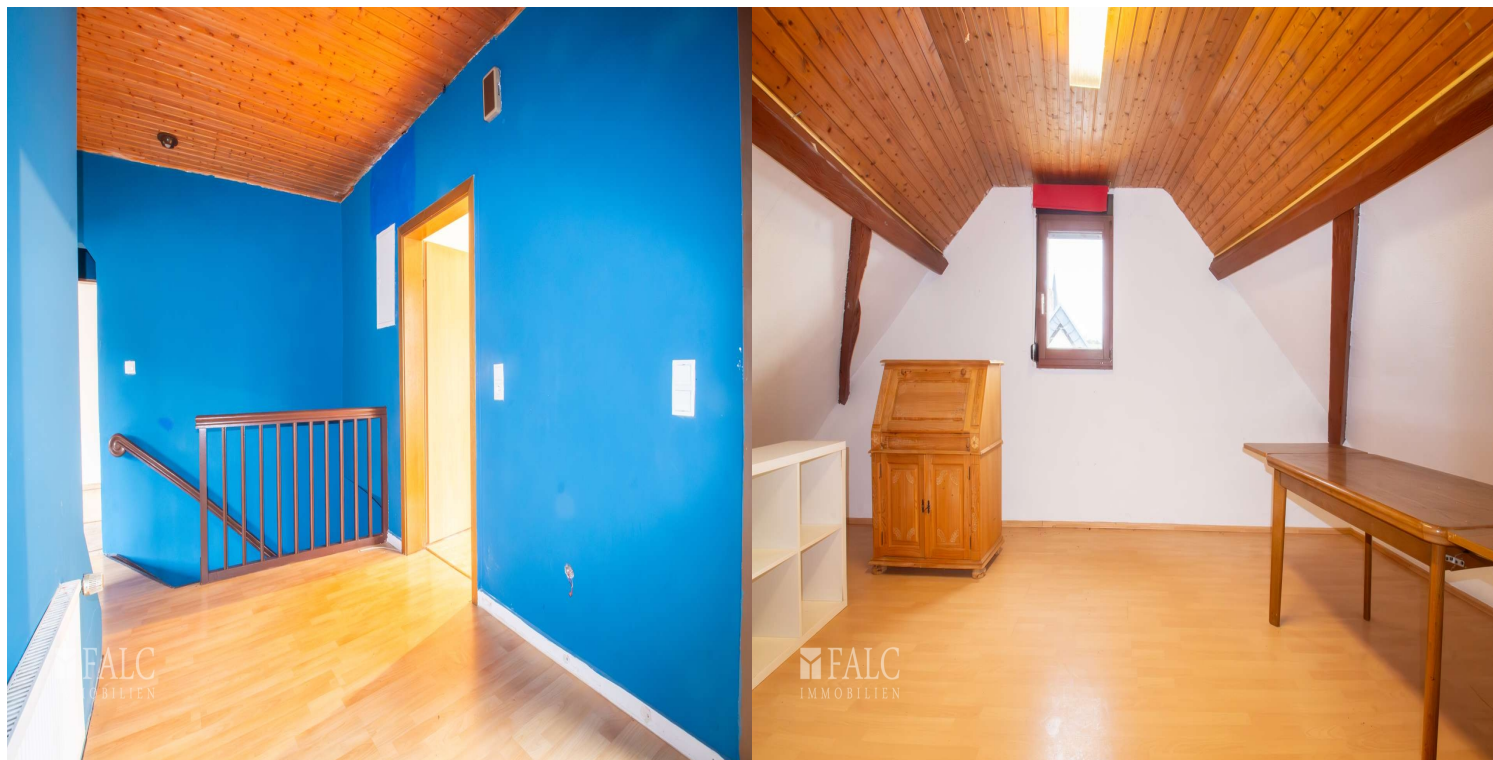
[Online ansehen](#)



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](#)



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

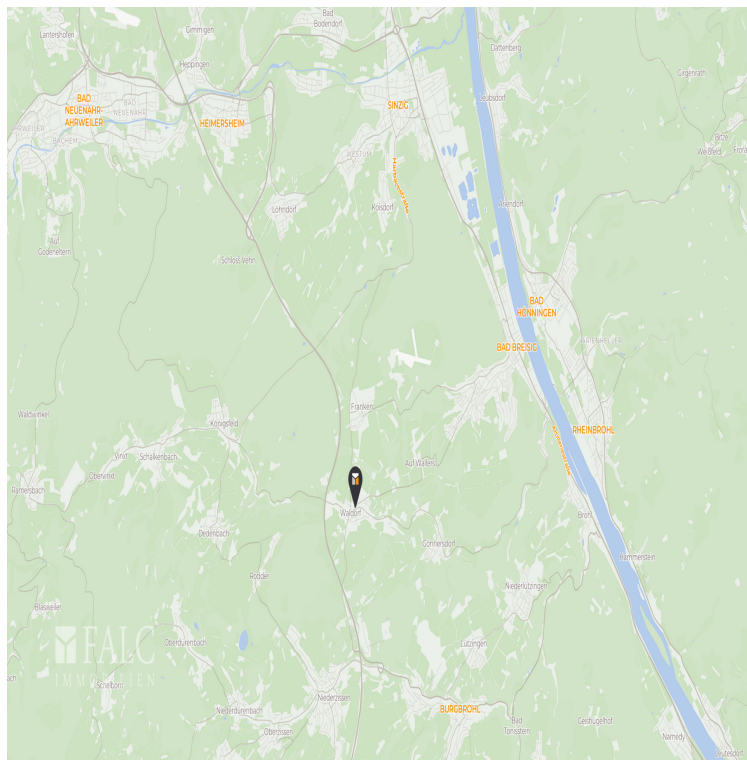
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



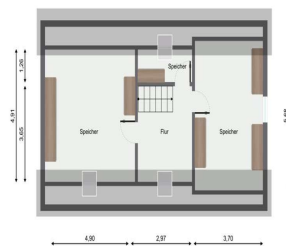
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Obergeschoss



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



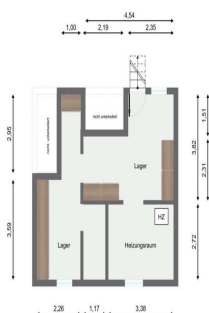
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Kellergeschoss



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](#)