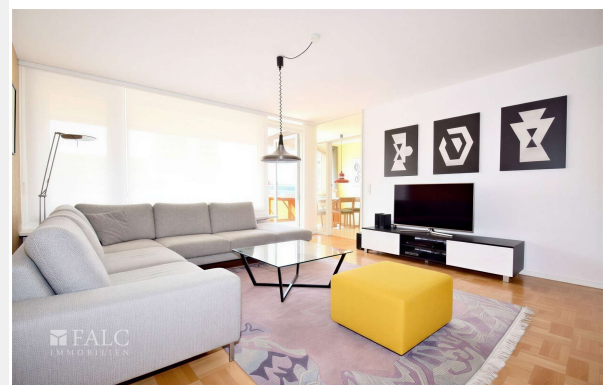




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SB-81911

*Optimal für die Junge Familie*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**294.000,00 €**

**3,57% incl. 19 % MwSt vom Notariellen Kaufpreis 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>107,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2011</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Tiefgarage</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.06.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>115 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.06.2018</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**

*Aufgrund der Lage eignet sich diese Wohnung ideal für junge Familien.*

*Mit dem Einkaufswagen per Aufzug zur Wohnung: Einkaufsmöglichkeiten direkt nebenan im Leo-Center vorhanden.*

*Gastronomie, Ärzte und öffentliche Einrichtungen, sowie auch der Stadtpark, sind fußläufig erreichbar.*

*Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die helle und freundliche Atmosphäre auf, die durch große Fensterflächen unterstützt wird. Der Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet, der nicht nur pflegeleicht, sondern auch robust ist, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist.*

*Die Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und ist mit langlebigen Materialien ausgestattet. Die hellen Fliesen und die gut durchdachte Anordnung der Arbeitsflächen sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Essbereich, der durch die großen Fenster viel Tageslicht erhält und einen schönen Blick ins Freie bietet.*

*Das Wohnzimmer ist geräumig und bietet Zugang zu einem Balkon, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Kinder sicher spielen, während die Eltern die Aussicht genießen. Die Wände sind in neutralen Tönen gehalten, was eine individuelle Gestaltung ermöglicht.*

*Die Wohnung verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, das ebenfalls mit Parkettboden ausgestattet ist. Die weiteren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein separates WC ergänzt das Hauptbadezimmer, das mit klassischen Fliesen ausgestattet ist und über eine Badewanne verfügt.*

*Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der vorhandene Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet.*

**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 dieser großzügigen Wohnung mit einer Wohnfläche von 107,11 m<sup>2</sup>, die sich ideal für junge Familien eignet. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die helle und freundliche Atmosphäre auf, die durch große Fensterflächen unterstützt wird. Der Wohnbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet, der nicht nur pflegeleicht, sondern auch robust ist, was besonders für Familien mit Kindern von Vorteil ist.*

*Die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Aufzug, was den Alltag mit Kindern und Einkäufe im direkt nebenanliegenden Leo-Center erleichtert.*

*Die Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und ist mit langlebigen Materialien ausgestattet. Die hellen Fliesen und die gut durchdachte Anordnung der Arbeitsflächen sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Essbereich, der durch die großen Fenster viel Tageslicht erhält und einen schönen Blick ins Freie bietet.*

*Das Wohnzimmer ist geräumig und bietet Zugang zu einem Süd-Balkon, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Kinder sicher spielen, während die Eltern die Aussicht genießen.*

*Die Wohnung verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, das ebenfalls mit Parkettboden ausgestattet ist. Die weiteren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein separates WC mit Dusche ergänzt das Hauptbadezimmer, das mit Fliesen ausgestattet ist und über eine Badewanne verfügt.*

*Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der vorhandene Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und eine gute Anbindung legen, ist diese Wohnung eine hervorragende Wahl. Der Kaufpreis beträgt 294.000 Euro, inklusive einer Einzelgarage in der Tiefgarage die im Preis enthalten ist, was angesichts der gebotenen Ausstattung und Lage ein attraktives Angebot darstellt.*

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

## **Ausstattung**

**2011 Fenster- und Fensterelemente (Außenwände)**

**2011 Parkett**

**Vor 2007 Betonsanierung und neuer Anstrich aller Gebäude**

**2013-2017 Sanierung Tiefgarage**

**2018-2020 Sanierung/neue Aufzüge**

**2025 Dachsanierung**

**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**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!**

**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:**

**Stephan Buchholz**

**+49 175 888 90 88**

**FALC Immobilien Lizenzpartner**

**<https://www.falcimmo.de/immobilienmakler-in-ditzingen.html>**

**FALC Immobilien Ditzingen - Autenstrasse 6 - 71254 Ditzingen**

**FALC-Hotline Mo-So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos**

**E-Mail: [stephan.buchholz@falcimmo.de](mailto:stephan.buchholz@falcimmo.de)**

**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: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.**

**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)**

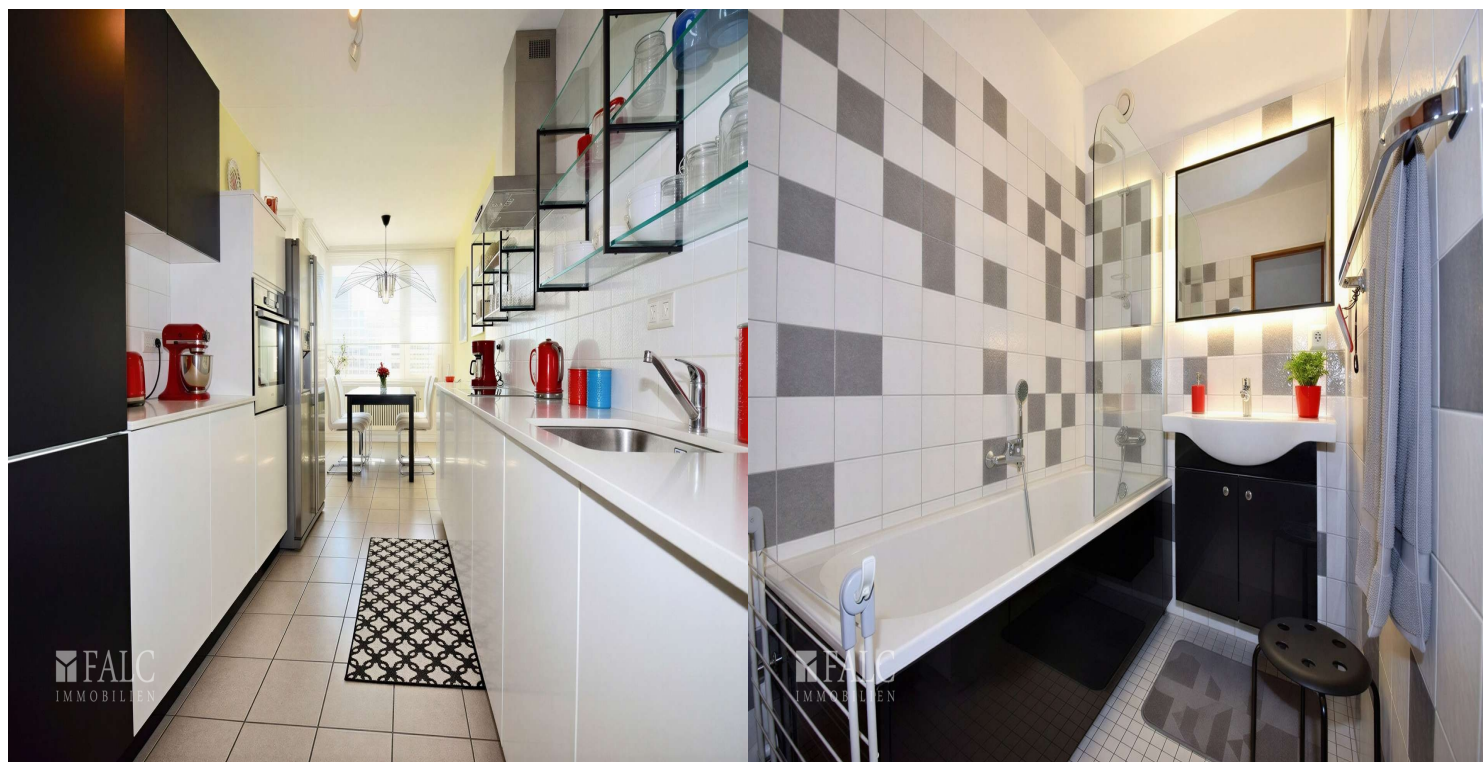
**[Online ansehen](#)**



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)

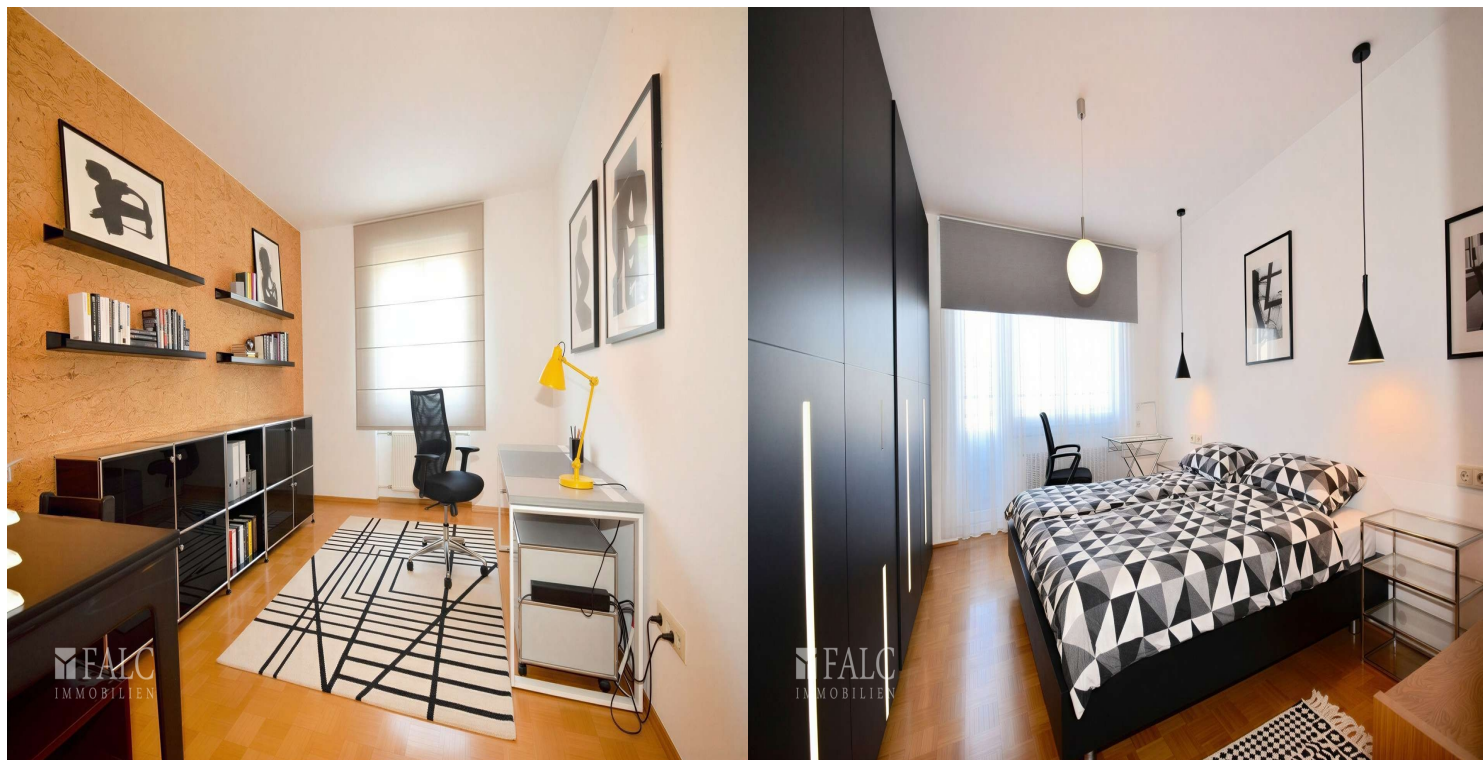
[Online ansehen](#)



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](#)