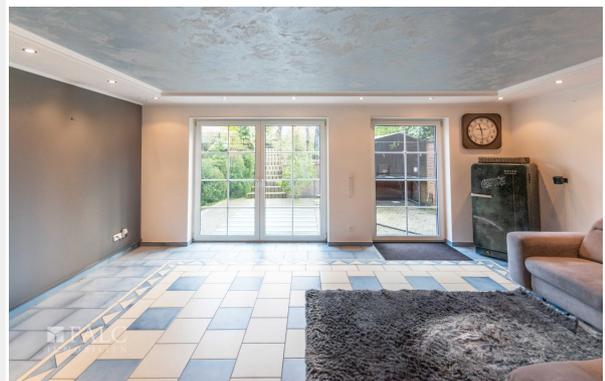




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SN-64447

Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage – perfekt für Familien

Eckdaten

Kaufpreis

399.900,00 €

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	113,0 m²
Grundstücksfläche	286,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.02.2035
Energiebedarf	123
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	05.02.2025
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 Ratheim, in ruhiger und naturnaher Lage. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus Natur und Stadtnähe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu erreichen. Kindergärten und Schulen liegen ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Für Freizeitaktivitäten bieten sich zahlreiche Optionen wie Spaziergänge oder Radtouren im angrenzenden Waldgebiet sowie Sport- und Freizeitvereine im Ort. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen (A46 und A44) sind umliegende Städte wie Mönchengladbach, Düsseldorf oder Aachen schnell erreichbar. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut und sorgt für eine optimale Erreichbarkeit.

Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Einfamilienhaus mit ca. 113 m² Wohnfläche kombiniert Komfort, Funktionalität und eine durchdachte Raumaufteilung, die perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt ist.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht einfängt und einen direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten, pflegeleichten Garten bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Die moderne Küche – optional voll ausgestattet – bietet mit ihrem großzügigen Essplatz den perfekten Raum für gemeinsames Kochen und Essen. Ein Gäste-WC, ein Duschbad, ein Abstellraum sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Erdgeschoss ab. Der direkte Zugang zur Garage mit zusätzlichem Stauraum in der Dachschräge erhöht den Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die Rückzugsorte für jedes Familienmitglied bieten. Das moderne Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne für entspannte Momente als auch über eine separate Dusche für den schnellen Start in den Tag. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten. Der Spitzboden ist aktuell nicht ausgebaut und bietet Potenzial für zusätzliche Gestaltungsoptionen.

Außenbereich und Parkmöglichkeiten

Der eingefriedete Garten und die Terrasse sind pflegeleicht gestaltet und laden zum Entspannen oder Spielen mit Kindern ein. Neben der Garage stehen zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. Dieses charmante Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, moderne Ausstattung und attraktive Außenbereiche. Perfekt für alle, die ein harmonisches Zuhause in einer naturnahen, aber zentralen Lage suchen!

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

Ausstattung

Highlights der Immobilie:

3D-Online-Besichtigung: Erleben Sie das Haus virtuell (3D-Online-Besichtigung) unter folgendem Link:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3104630?accessKey=6760>

- + **Wohnfläche: Charmantes Haus mit ca. 113 m² Wohnfläche**
- + **Verkehrsberuhigte Sackgassenlage mit Wendehammer**
- + **Außenbereich: Pflegeleichter, eingefriedeter Terrassen- und Gartenbereich**
- + **Wohnraum: Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten**
- + **Küche: Optional voll ausgestattete Küche mit großzügigem Essplatz**
- + **Badezimmer: Modernes Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne**
- + **Gäste WC im EG**
- + **Wohlig warme Böden dank Fußbodenheizung im ganzen Haus**
- + **Elektrische Rollläden**
- + **Zusatzräume: Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss, Abstellraum im Obergeschoss**
- + **Parkmöglichkeiten: Garage mit zusätzlichem Stauraum in der Dachschräge sowie zwei weitere Stellplätze**
- + **Aufteilung Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gäste-WC, großzügiger Wohn-/Essbereich, mit Essplatz, Abstellraum sowie Zugang zur Garage und zum Hauswirtschaftsraum**
- + **Aufteilung Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Abstellraum**
- + **Dachgeschoss: Spitzboden nicht ausgebaut**
- + **Heizung von 2015**
- + **Einige Bilder und Videos wurden teilweise virtuell bearbeitet bzw. mit KI visualisiert.**

Der Energieausweis wird Ihnen bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

Die Objektbeschreibung basiert auf Angaben des Eigentümers.

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

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

Sonstiges

Ihnen gefällt das Exposé?

Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen, wie diese?

Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse!

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

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.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Ihr Ansprechpartner:

Stephan Närger: 0176 840 437 16

Regionalbüro FALC Brüggen: 0800 - 646 0 646 (kostenlos)

oder

stephan.naerger(at)falcimmo.de

oder

viersen(at)falcimmo.de

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

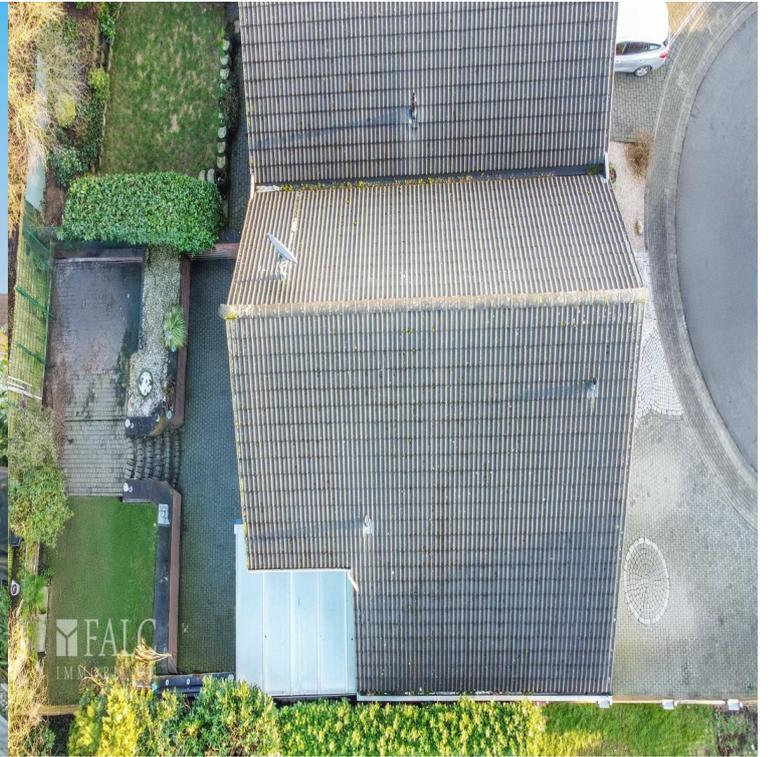
[Online ansehen](#)



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

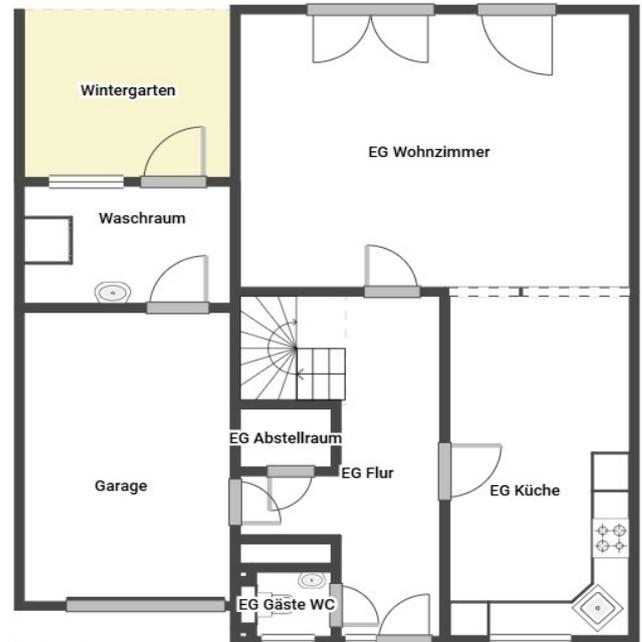
[Online ansehen](#)



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](#)