WP WP MANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-SN-76204

"Schöner Wohnen – Platz, Komfort & Sonnenterrasse inklusive!"

Eckdaten

Kaufpreis Provision 399.900,00 € keine Käuferprovision inkl. MwSt.

Media-Store.net Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

WP WP IMMOMANAGER

WP Immo Manager

2015

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 Gepflegt Zustand

Ausstattungskategorie Standard
Bad Wanne, Dusche
Küche Einbauküche

Bodenart Fliesen, Laminat
Heizungsart Zentral
Befeuerung Gas
Stellplatzart Garage

Gartennutzung Abstellraum Gäste-WC

Letzte Modernisierung

Energieausweis

Energieausweistyp Bedarfsausweis Gültig bis 05.02.2035

Gültig bis 05.02.203
Energiebedarf 123

Energieträger Gas Energieeffizienzklasse D

Ausstelldatum 05.02.2025

Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



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 hübsche Einfamilienhaus mit rund 113 m² Wohnfläche ist genau das Richtige für alle, die Wert auf Gemütlichkeit, Platz und ein bisschen Wohlfühlmagie legen. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zum sonnigen Garten – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder das letzte Glas Wein am Abend. Die Küche (optional) ist wie gemacht für gemeinsame Kochmomente und kleine Familienfeste.

Ob Fußbodenheizung, elektrische Rollläden oder das moderne Bad mit Wanne und Dusche – hier passt einfach alles zusammen. Drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten genug Raum für Träume, Kreativität oder Gäste. Dazu: praktische Abstellräume, ein Hauswirtschaftsraum und direkter Zugang zur Garage – mit Dachschrägen-Stauraum, versteht sich.

Draußen wartet ein pflegeleichter Garten mit Terrasse, während die ruhige Sackgasse mit Wendehammer für echtes Ankommen sorgt. Zwei Stellplätze runden das Gesamtpaket ab.

Ein Haus, das charmant, funktional und irgendwie einfach... genau richtig ist.



Einfacher OpenImmo Import

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

Hinweis: Einige Abbildungen in diesem Exposé wurden mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz erstellt oder digital nachbearbeitet. Sie dienen der Illustration und können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen.

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.

*Provisionsfrei - keine zusätzliche Käuferprovision.

WP WP 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

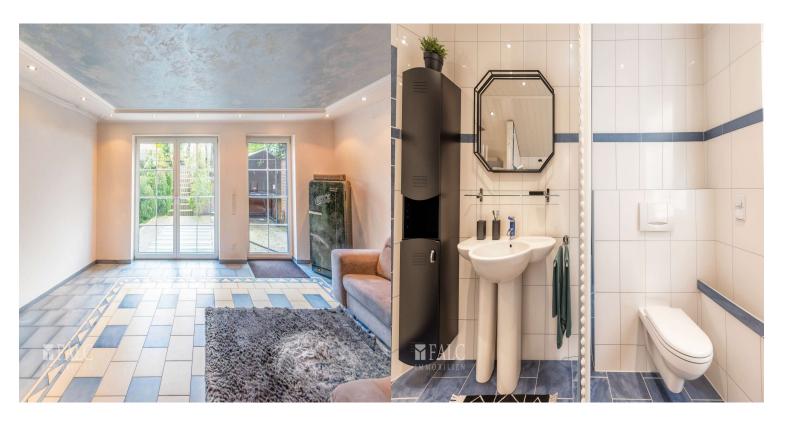
stephan.naerger(at)falcimmo.de

oder

viersen(at)falcimmo.de



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



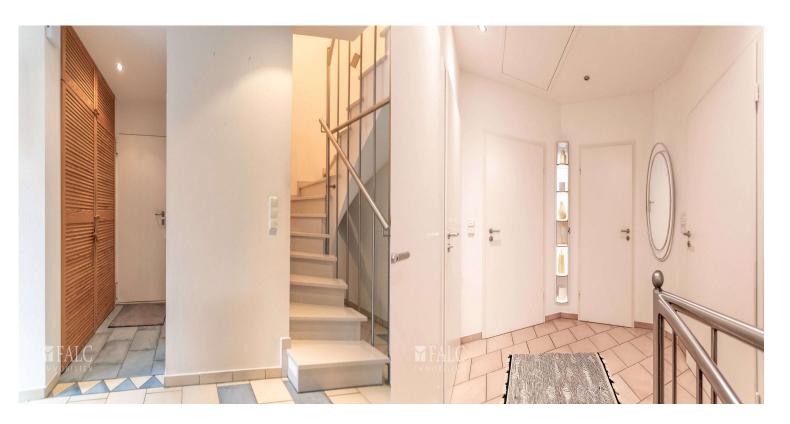
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



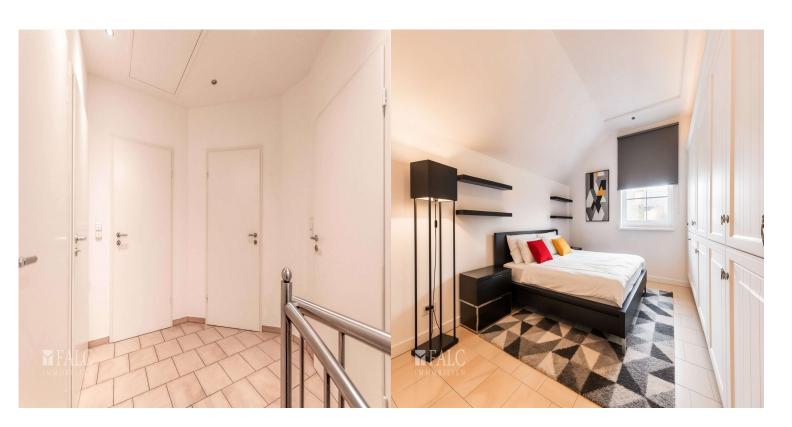
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import





<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>