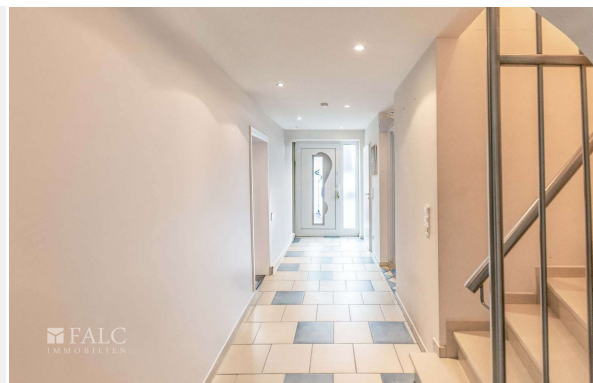




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SN-76204

„Schöner Wohnen – Platz, Komfort & Sonnenterrasse inklusive!“

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

379.900,00 €

2,56 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis 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	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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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.

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

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.

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

Sonstiges

Hat Sie dieses Exposé überzeugt?

Dann freuen wir uns, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Bitte übermitteln Sie uns dafür Ihre vollständigen Kontaktdaten – so können wir Ihren Termin schnell und zuverlässig koordinieren.

Die Angaben im Exposé basieren ganz oder teilweise auf Informationen des Eigentümers.

Eine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung. Unser Leistungsportfolio umfasst den gesamten Prozess: von der fundierten Marktwertermittlung über eine hochwertige Objektpräsentation bis hin zur professionellen Vermittlung an geeignete Käufer oder Mieter.

Mit Erfahrung, Engagement und einem starken Netzwerk stehen wir Ihnen in jeder Phase verlässlich zur Seite und sorgen für eine effiziente, transparente und zielgerichtete Abwicklung. Gerne beraten wir Sie persönlich, unverbindlich und selbstverständlich kostenlos. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Ansprechpartner:

Stephan Närgel : Mobil 017684043716 oder

stephan.naerge(at)falcimmo.de

Unsere kostenlose Hotline erreichen Sie 7 Tage in der Woche unter:

0800 - 646 0 646

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

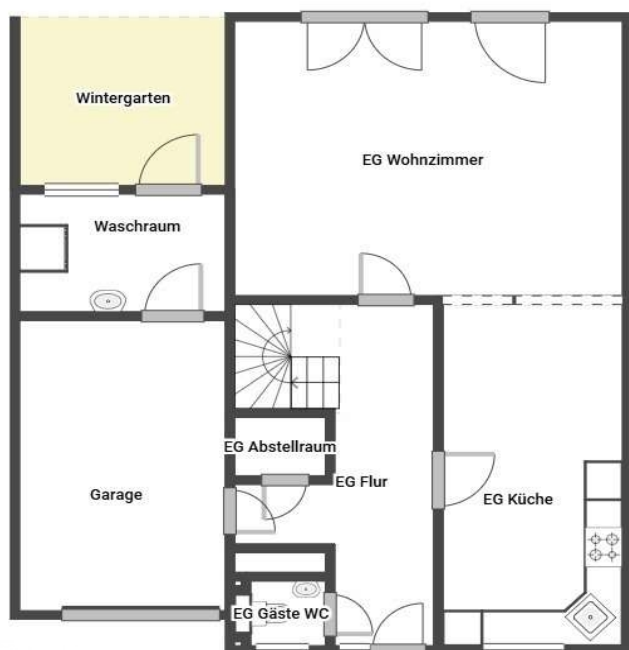
[Online ansehen](#)



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](#)