



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-STN-67335

Exklusive Maisonette Wohnung mit Terrasse & traumhaftem Blick ins Naturschutzgebiet!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

625.000,00 €
2,98 % 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	125,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.12.2029
Energiekennwert	125 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	19.12.2019
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 bietet eine ideale Lage für all jene, die sich eine gut angebundene und dennoch ruhige Wohngegend wünschen. Mit einer Entfernung von nur ca. 150 m zur nächsten Bushaltestelle Vilbeler Landstraße ist der öffentliche Nahverkehr leicht zugänglich. Die nächste Bahnstation Enkheim ist in ca. 1,3 km erreichbar.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte in der Nähe, darunter ein Rewe (ca. 390 m). Auch der Denns BioMarkt und Aldi Süd sind jeweils nur ca. 900 m entfernt.

Fitnessbegeisterte finden im CUERPO Fitnessstudio (ca. 950 m) eine hervorragende Möglichkeit, sich nach der Arbeit sportlich zu betätigen. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Das nahegelegene Riedbad Bergen-Enkheim lädt mit seinen Schwimmbekken und Saunen zum Entspannen und Erholen ein. Kulturinteressierte können das historische Enkheimer Rathaus theater besuchen, das regelmäßig spannende Aufführungen bietet. Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Enkheimer Wald und der Lohrberg zahlreiche Wander- und Radwege, die zu ausgedehnten Erkundungstouren einladen.

Die Anbindung an das Straßennetz ist ebenfalls hervorragend. Die Autobahnauffahrt auf die A 66 und die A 661 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu weiteren Zielen in der Region ermöglicht. Der Flughafen Frankfurt ist ca. 22 Kilometer entfernt.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung, ideal für ein komfortables und gut vernetztes Wohnen.

Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dieser exklusiven Maisonette-Wohnung verzaubern und erleben Sie ein besonderes Wohngefühl. Ein gut durchdachter, individueller Grundriss trifft auf lichtdurchflutete Räume und einen herrlichen Fernblick, den Sie nie mehr missen wollen.

Das Haus wurde qualitativ hochwertig im Jahr 1996 direkt am Naturschutzgebiet erbaut. Dank der Hanglage entsteht der Eindruck einer kleinen Einheit, die Sie von der verkehrsberuhigten Vilbeler Landstraße (40 km/h) durch einen gepflegten Vorgarten erreichen.

Die exklusive Wohnung im 2. Obergeschoss erstreckt sich über zwei Etagen und besticht durch ihren Hauscharakter. Der offene Wohn- und Essbereich ist dank der rundum Fenster lichtdurchflutet und bietet einen atemberaubenden Fernblick in die Natur. Freuen Sie sich nach einem anstrengenden Arbeitstag auf einen entspannten Abend auf dem Balkon oder auf der Couch, von wo Sie einen unverbaubaren Blick über das Naturschutzgebiet genießen können. Wer

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

braucht da noch einen Fernseher?

Auf der gleichen Ebene befindet sich neben dem praktischen Gäste-WC die hochwertige, komplett ausgestattete Küche. Diese ist ein Traum für jeden Hobbykoch. Sie bietet ausreichend Platz, um gemeinsam mit Freunden zu kochen oder den Morgenkaffee an der Theke zu genießen. Von der Küche und vom Essbereich aus gelangen Sie auf die beeindruckende 44 m² große Terrasse, die mehrere Sitzplätze bietet. Der ideale Ort für den Kaffee zwischendurch, ein entspanntes Sonnenbad oder einen Grillabend in geselliger Runde. Ob auf der Terrasse oder auf dem Balkon, Sie finden zu jeder Tageszeit ein Sonnen- als auch ein Schattenplätzchen und damit die perfekte Sitzgelegenheit.

Den oberen Bereich der Wohnung erreichen Sie über eine Wendeltreppe. Hier erwartet Sie ein großzügiges Arbeits- / Kinderzimmer mit Lichteinfall von allen Seiten sowie einer leichten Dachschräge mit cleverem Stauraum darunter. Angrenzend liegt das Schlafzimmer mit einem Schrank, der ein optisches Highlight ist. Beide Räume bieten mit dem herrlichen Blick in die Ferne beste Atmosphäre zum Entspannen. Über eine Diele mit zusätzlichem Stauraum betreten Sie das freundliche und luxuriös ausgestattete Badezimmer. Es verfügt über eine Dusche mit Regendusche, eine elegante Doppelbadewanne und eine großzügige, asymmetrische Fensterfront. Eine Glastür verbindet das Badezimmer mit einer kleinen Ankleide.

Ihren Wagen stellen Sie bequem auf dem großzügigen Tiefgaragenstellplatz ab, den Sie komfortabel mit dem Autoaufzug erreichen. Zusätzlich finden Sie in den Untergeschossen eine Waschküche, einen Fahrradraum und Ihren Kellerverschlag.

Der Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz beträgt zusätzlich 20.000 Euro.

Diese individuelle Wohnung eignet sich für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie, die Wert auf hohen Wohnkomfort legen und eine gute und naturnahe Lage schätzen.

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

Gesamtobjekt:

- *gut verwaltetes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1996*
- *23 Einheiten, davon 2 kaufmännische Gewerbeeinheiten*
- *Personenaufzug bis in die Tiefgarage*
- *Autoaufzug in die Tiefgarage*
- *Gemeinschaftsgarten*
- *Gemeinschaftsräume: Tiefgarage, Waschküche, Fahrradraum*
- *Gas-Zentralheizung Jahr 1996*

Wohnung:

- *Maisonette Wohnung über 2 Etagen (2. + 3. OG)*
- *3 Zimmer auf 97 m² Wohnfläche*
- *Terrasse 44 m² + Balkon 13 m² (Ausrichtung zu allen Himmelsrichtungen)*
- *doppeltverglaste, bodentiefe Kunststofffenster / Dachflächenfenster*
- *manuelle Markise auf dem Balkon*
- *Einbauküche mit hochwertigen Geräten*
- *Stauraum unter den Dachschrägen*
- *Tageslicht Badezimmer mit Dusche und Doppelbadewanne*
- *Gäste-WC mit Stauraum*
- *Böden: große, helle Fliesen, dunkles Laminat, Teppichboden*
- *privater Kellerraum (Verschlag)*
- *Tiefgaragenstellplatz (für SUV geeignet)*

Modernisierungen:

- *2020 Fassade modernisiert*
- *2020 Flachdachflächen (Terrassen) neu abgedichtet und gedämmt*
- *Glasfaser bis ins Haus verlegt*
- *Treppenhaus gestrichen*
- *Tiefgarage abgedichtet*

Hausgeld inkl. Rücklagenbildung: 640 Euro / Monat

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: 20.000 Euro

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

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich.

Ihr Ansprechpartner: Katharina Liebetrau

E-Mail: katharina.liebetrau@falcimmo.de

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.

Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, dann scheuen Sie sich nicht, uns anzusprechen. Unser Partner FALC-Finance arbeitet mit über 350 Banken zusammen und ist somit in der Lage, Ihnen eine passende Finanzierung anbieten zu können.



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

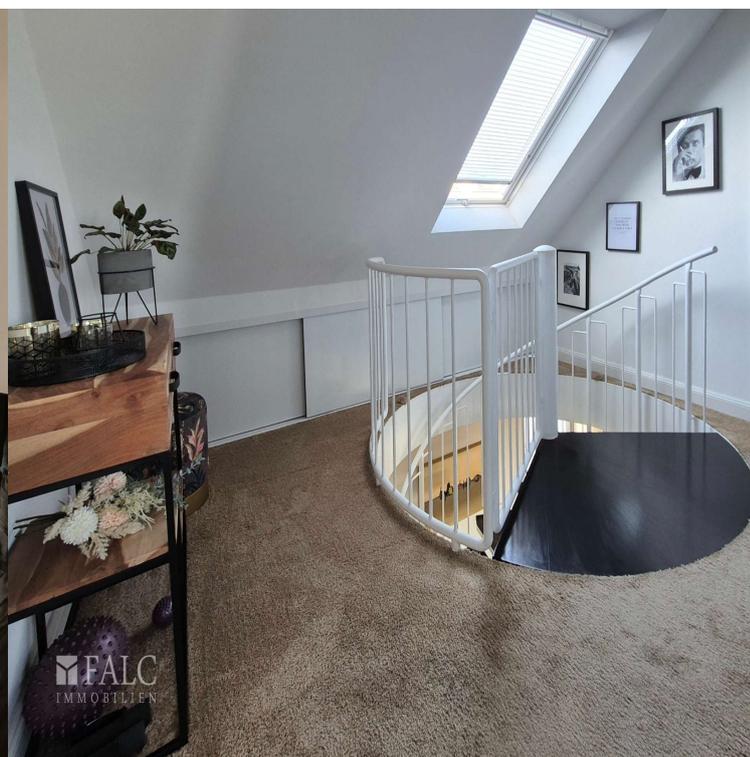
[Online ansehen](#)



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

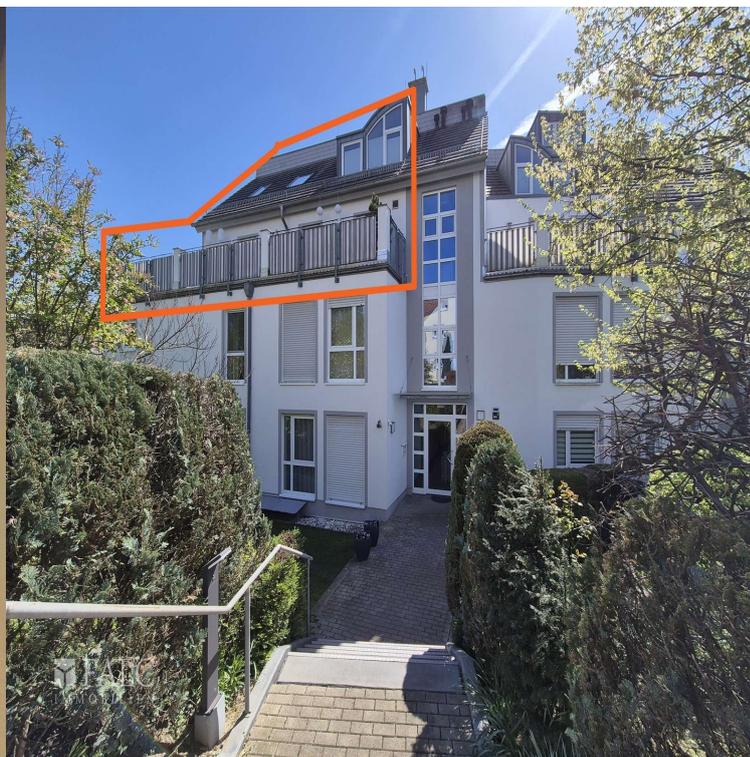
[Online ansehen](#)



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

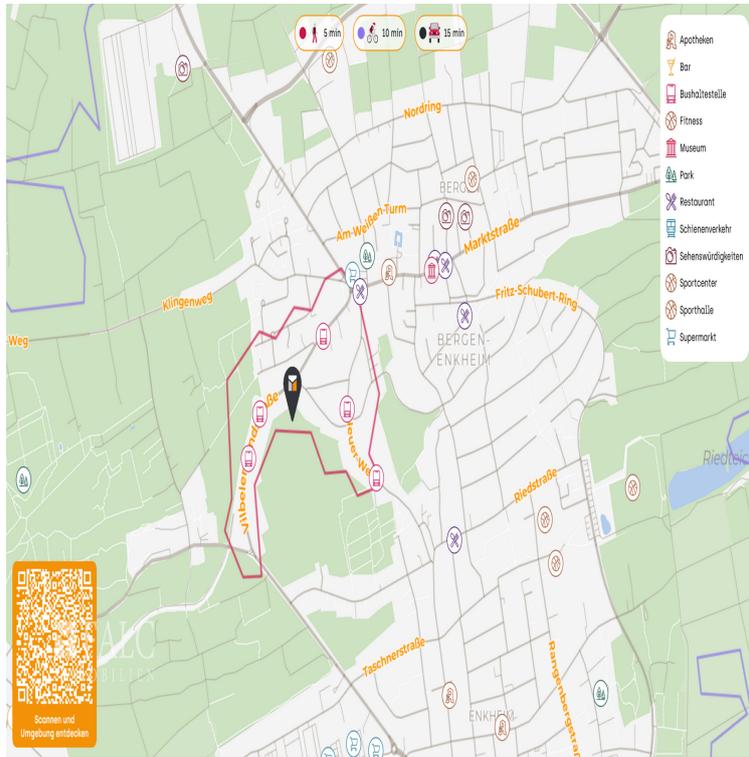
[Online ansehen](#)



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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss

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](#)