



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TaGr-70474

## *Ruheoase mit Ausblick auf die Alpen*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**429.000,00 €**  
**3,57 inkl. MwSt. 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>110,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>110,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.10.2027</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>108</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.10.0005</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**

*Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Umgebung, die zahlreiche Annehmlichkeiten bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, darunter der Spielplatz Germanenstraße, der nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist. Diese Nähe bietet Kindern die Möglichkeit, sich in einer sicheren Umgebung auszutoben und neue Freundschaften zu schließen.*

*Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie das Bistro Bichler schnell erreichbar. Dies erleichtert den Einkauf und sorgt dafür, dass alle notwendigen Produkte stets zur Hand sind. Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten: Anna's Restaurant ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und lädt zu gemütlichen Familienessen ein.*

*Die Bildung der Kleinsten ist ebenfalls gesichert, da der Kindergarten St. Martin in der Nähe liegt. Dies ermöglicht einen stressfreien Start in den Tag und kurze Wege für die Eltern. Für sportliche Aktivitäten bietet der Jugend Aktivpark Kleinaitingen vielfältige Möglichkeiten, um sich fit zu halten und gemeinsam mit der Familie aktiv zu sein.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit Bushaltestellen in der Nähe, die den Zugang zu umliegenden Städten erleichtern. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erhöht. Der nächste Flughafen ist ca. 80 km entfernt, was für gelegentliche Reisen eine bequeme Anbindung darstellt.*

*Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur, die das Leben für Familien angenehm und unkompliziert gestaltet.*

**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

*Beim Betreten dieses charmanten Apartments aus dem Jahr 1992 werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der nahtlos in den Flur übergeht. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster viel Tageslicht bietet und einen direkten Zugang zum Balkon ermöglicht. Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen.*

*Das angrenzende Esszimmer bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geht fließend in die moderne Küche über. Diese ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien.*

*Das Apartment verfügt über insgesamt vier Zimmer. Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und bietet einen Rückzugsort zum Entspannen. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen.*

*Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC, das den Komfort für Bewohner und Gäste erhöht.*

*Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der separate Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Energieeffizienzklasse C sorgt für eine gute Energiebilanz und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.*

*Die gesamte Wohnfläche beträgt 110,5m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für eine Familie. Der Kaufpreis liegt bei 429.000 €, was dieses Apartment zu einer attraktiven Investition macht.*

*Diese Wohnung vereint Komfort und Funktionalität in einer ruhigen Wohnlage und bietet alles, was das Herz begehrt.*

## Ausstattung

- Wohnfläche: 110,5 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 4
- Baujahr: 1992
- Energieeffizienzklasse: C
- Balkon vorhanden
- Kellerraum vorhanden
- Gäste-WC vorhanden
- Kaufpreis: 429.000 €

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**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**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](https://www.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](https://www.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)

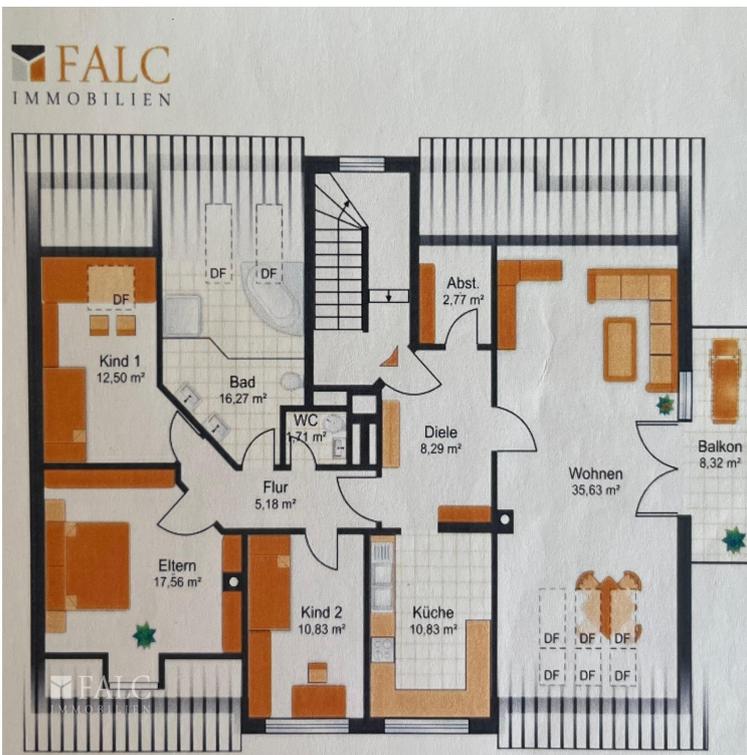
[Online ansehen](#)



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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)