



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TM-59703

Top gepflegte Doppelhaushälfte mit Einliegerapartment

Eckdaten

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Kaufpreis | 305.000,00 € |
| Wohnfläche | 115,0 m² |
| Grundstücksfläche | 404,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 4,0 |
| Anzahl Badezimmer | 3,0 |

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

| | |
|----------------------|--------------------|
| Baujahr | 1944 |
| Bad | Dusche |
| Küche | Einbauküche |
| Heizungsart | Zentral |
| Befeuerung | Gas |
| Gartennutzung | |
| Abstellraum | |
| Gäste-WC | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 01.07.2034 |
| Energiebedarf | 175 |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | F |
| Ausstelldatum | 02.07.2024 |
| 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 gute Anbindung und Infrastruktur der hochwasserfreien Immobilie in Niederbreisig macht das Leben einfach.

Aufgrund der ausgezeichneten Verkehrsanbindungen wie die B9 (ca. 1 km), die A 61 über Niederzissen (ca. 9 km), Bahnstrecke Köln/Bonn/Koblenz (ca. 1 km), Linienbusse (ca. 50 m) erreichen Pendler bequem die Ballungsgebiete. Die nächst gelegenen Flughäfen sind Köln/Bonn, Frankfurt am Main und Hahn auf dem Hunsrück.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (allein 4 Supermärkte) für den täglichen Bedarf, Banken, Apotheken, Ärzte, Restaurants und die gemütliche Rheinpromenade sind fußläufig zu erreichen. Die Kurstadt bietet diverse Freizeitmöglichkeiten mit viel Erholungspotenzial : Park, Kuren, Freizeitbad, Spielplätze , Wander- und Radwege, Tennis- und Minigolfanlage, Sportflugzeug- und Bouleplatz.

Zu Fuß erreicht man den Kindergarten (ca. 100 m) und die Grundschule (ca. 1,1 km). In den Nachbarstädten wie Sinzig und Bad Neuenahr befinden sich weiterführende Schulen. Die nächste Hochschule befindet sich in Remagen (ca. 11 km).

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

Objektbeschreibung

Gerne möchten wir Sie zu unserer 360°-Besichtigung einladen, zu finden unter <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3094983>

Zu unserem Youtube-Rungang folgen Sie bitte diesem Link: <https://www.youtube.com/watch?v=3E4SrsKIPQ4>

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1944 besticht durch ihre sanfte, dauerhaft durchgeführte Sanierung. In die gepflegte Fassadenlandschaft fügen sich die grünen Kunststofffenster in Holzoptik harmonisch ein.

Durch die Hanglage gibt es zwei ebenerdige Eingänge ins Haus. An der Frontseite betritt man das Souterrain-Appartement. Hell und großzügig gestaltet befindet sich zur Linken der Wohn- und Schlafraum. Zur Rechten, durch eine Schiebetür zum Flur getrennt, die Wohnküche. Die hier befindliche Einbauküche ist im Preis inkludiert. Im weiteren Verlauf des Flures befindet sich das Duschbad. Ausgestattet mit WC, Waschbecken, Dusche und einem Waschmaschinenanschluss, Die Gastherme für alle drei Etagen (Bj. 2010) findet ebenfalls in dieser Etage Ihren Platz.

Über Außen- oder Innentreppe gelangt man ins Erdgeschoss der Hauptetage. Auch hier finden wir wieder eine top gepflegte und geschmackvoll eingerichtete Etage vor. Links die mit rotem Teppich belegte Treppe und zur rechten der Zugang zur Küche. Sofort fällt einem die in Massivholz gestaltete Kassettendecke auf. Harmonisch fügt sich die Massive Holz Front der Einbau Küche ein. Sie ist ausgestattet mit allen gängigen Elektrogeräten.

Im weiteren Verlauf befinden sich Wohnzimmer und die Gästetoilette. Zur Ausstattung des Wohnzimmers gehört der Speckstein-Kaminofen mit einer Heizleistung von bis zu 7 KW sorgt dieser für mollige Wärme. Und dies fast im ganzen Haus.

Das Obergeschoss mit seinen zwei Schlafräumen und einem weiteren Duschbad rundet die Wohnfläche des Hauses ab.

Es gibt in dieser Etage kaum einen Nutzungsverlust durch die Dachschräge, da beide Seiten über fast durchgehende Gauben verfügen. Hell und freundlich lässt sich hier die traumhafte Aussicht genießen.

Direkt hinter dem Haus befindet sich die in massiver Bauweise erstellte Werkstatt und das Holzlager für den Kamin. Ebenso kann hier der Unterstand, z. B. zum Wäschetrocknen benutzt werden.

Der Garten hinter dem Haus ist terrassenförmig in den Hang angelegt. Ein Wechsel aus Nutz- und Zierpflanzen erfreut einen jeden Gartenfreund.

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

Ausstattung

Gerne möchten wir Sie zu unserer 360°-Besichtigung einladen, zu finden unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3094983>

*Das Dach wurde im Jahre 2008 teilweise erneuert (mit Ortgang und Giebel).
Die Vaillant-Gastherme aus dem Jahre 2010 ist eine Umlauf-Wasserheizung.
Die Bodenbeläge sind eine Mischung aus Massivholz, Keramik, Laminat sowie PVC.
Die Elektrik wurde 1995 erneuert.
Türen, Fenster und Rollläden stammen aus 2012, zwei Holzfenster sind aus 2010
Im Kaufpreis sind beide Einbauküchen enthalten.*

Ihr Interesse ist geweckt? Weitere Informationen zu diesem Angebot erhalten Sie gerne unter 0170 - 40 895 40.

FALC-Immobilien Thomas Mittler

Sonstiges

Für den Käufer fällt keine Provision an.

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.

Für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder eine Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

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

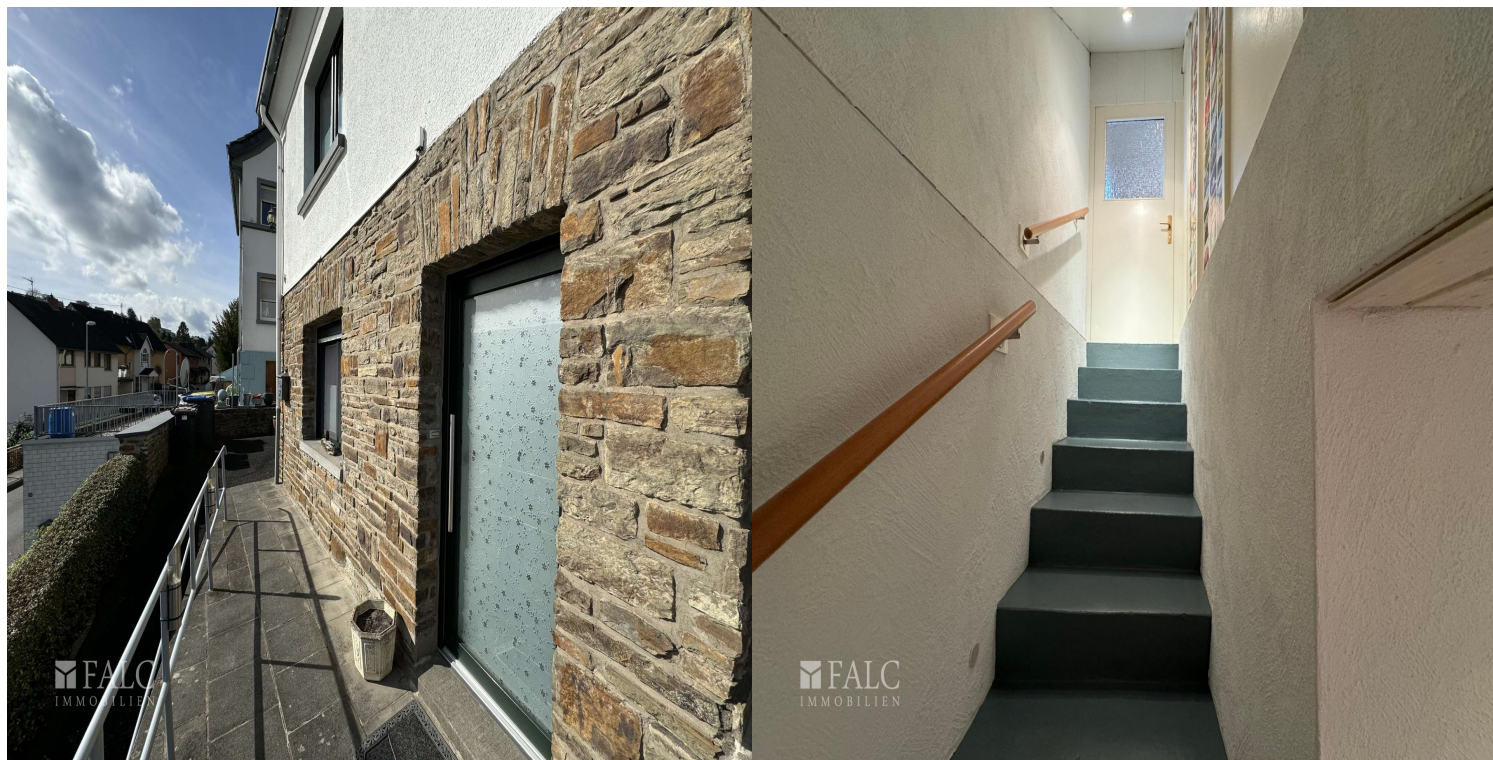
[Online ansehen](#)



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 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](#)



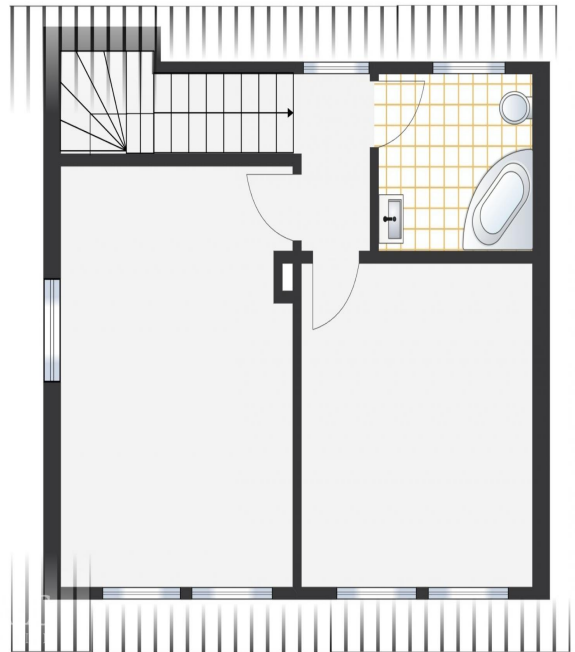
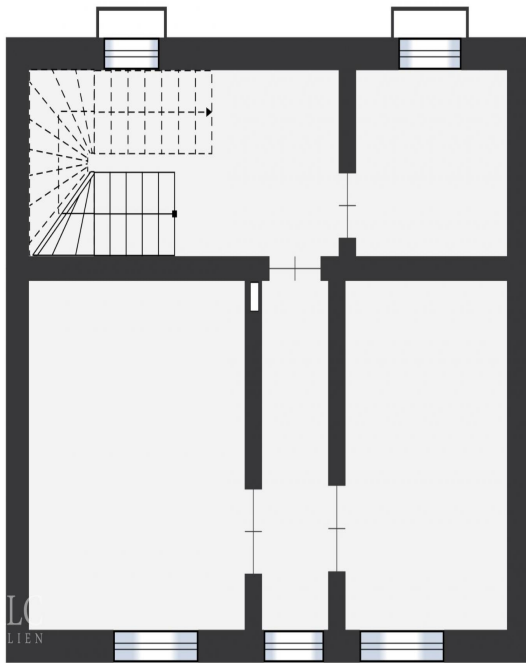
WP



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

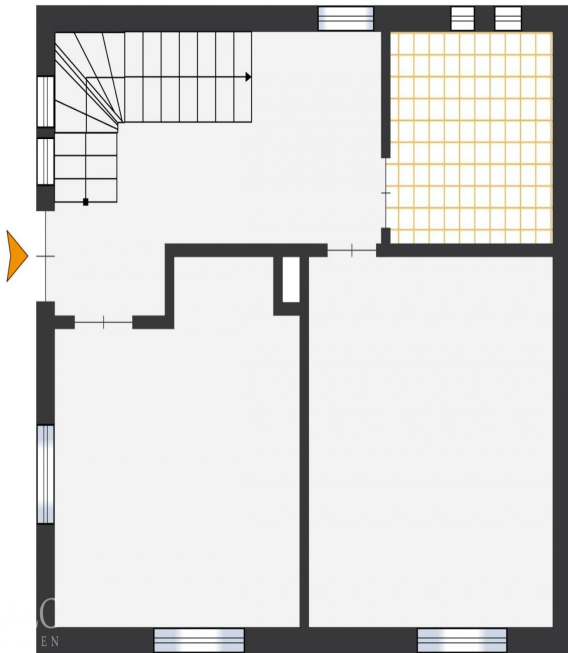
[Online ansehen](#)



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](#)