



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-73074

Familienidyll mit Charme – Doppelhaushälfte mit Garten, Teich und Winterterrasse

Eckdaten

Kaufpreis

267.000,00 €

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	138,0 m²
Grundstücksfläche	269,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1950
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Kamin	
Befuerung	Öl
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.08.2035
Energiebedarf	158
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	17.08.2025
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 einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage im Stadtgebiet von Bedburg, einer charmanten Stadt im Rhein-Erft-Kreis. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gewachsenen Wohnstrukturen, gepflegten Gärten und einer familienfreundlichen Nachbarschaft aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – der nächste Bahnhof ist schnell zu erreichen und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln, Düsseldorf und Aachen. Auch die Autobahnen A61 und A4 liegen in günstiger Entfernung und ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Sportvereine, Naherholungsgebiete sowie kulturelle Veranstaltungen in der Region tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei. Die grüne Umgebung und die Nähe zur Erft machen den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien.

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr ca. 1950 überzeugt durch ihre solide Bauweise, ihren besonderen Charme und einen herrlich angelegten Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Das Haus bietet auf zwei Ebenen insgesamt sechs großzügige Zimmer und ist damit ideal für eine Familie, die Wert auf Platz, Komfort und ein gemütliches Zuhause legt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladendes Wohnzimmer mit Kamin, der in den kälteren Monaten für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt. Direkt angrenzend befindet sich das großzügige Esszimmer, das mit der Küche verbunden ist und somit kurze Wege sowie gemeinsames Kochen und Genießen ermöglicht. Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoss einen Aufenthalts- oder Relaxraum, der sich flexibel auch als weiteres Schlafzimmer nutzen lässt, sowie ein Badezimmer.

Das Obergeschoss beherbergt drei helle Schlafzimmer, die genügend Rückzugsraum für jedes Familienmitglied bieten. Hier befindet sich außerdem das zweite Badezimmer, das vor einigen Jahren modernisiert wurde und mit seiner frischen Ausstattung einen zeitgemäßen Komfort bietet.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der liebevoll angelegte Garten mit einem kleinen Teich, der in den warmen Monaten eine idyllische Oase im Freien schafft. Ein Gartenhaus bietet Platz für Geräte oder kreative Hobbys, während ein Innenhof und eine gemütliche Winterterrasse den Außenbereich zu jeder Jahreszeit nutzbar machen. Im Keller steht zusätzlicher Stauraum zur Verfügung, sodass Ordnung und Struktur im Haus mühelos möglich sind.

Hier lautet die Devise: renovieren und einziehen. Dank der soliden Substanz und der gepflegten Grundstruktur können neue Eigentümer ihre eigenen Ideen umsetzen und das Haus zu ihrem ganz persönlichen Wohntraum gestalten.

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

- **Dach & Dachstuhl:** Erneuerung des Dachstuhls im Haupthaus ca. 1985, Dämmung des Dachgeschossbodens mit Glaswolle. Kein Eternit-Dach.
- **Fenster & Türen:** Doppelverglaste Kunststofffenster (ca. 1986), neue Haustür (2018), Fenster, Dach und Tür im Wintergarten erneuert (2019).
- **Fassade:** Anbringung von Klinker und Dämmung an der rückseitigen und seitlichen Fassade in den 80er/90er Jahren, Frontfassade mit Riemchen verkleidet (2016).
- **Anbau:** Errichtung eines Anbaus ca. 1984.
- **Sanitär & Leitungen:** Erneuerung der Wasserleitungen (Kupfer, ca. 1986), WC und Waschbecken im Obergeschoss erneuert (2020), Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert (ca. 1989).
- **Heizung:** Niedertemperaturkessel (ca. 1984, laut Schornsteinfeger kein Austausch erforderlich), Heizbrenner erneuert (2013), Wärmetauscher (1989), Heizkörper (ca. 1986–1990). Kunststoff-Öltanks mit - 5.000 Liter Fassungsvermögen vorhanden. Gasanschluss liegt in der Straße.
- **Elektro:** Sicherungskasten in den 80er Jahren erneuert.
- **Dichtigkeitsprüfung:** 2020 durchgeführt, notwendige Erneuerungen vorgenommen.
- **Bodenbeläge:** Fliesen und Laminat (ca. 1988/1989).
- **Wintergarten:** Modernisiert 2019 (Fenster, Dach, Tür).
- **Internet & Medien:** Glasfaseranschluss möglich, aktueller Internetanschluss vorhanden.
- **Dämmung des Alt - und Neubaus** sind jeweils die Decken zum Dach isoliert.
- Bei den Wasserleistungen hat eine Dichtigkeitprüfung stattgefunden mit Erneuerung aller Absperrhähne.

Das Haus bietet eine gute Grundsubstanz mit zahlreichen bereits umgesetzten Modernisierungen und Potenzial für weitere individuelle Gestaltung.

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Besichtigen Sie die Immobilie auch im 3D – Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3125611?accessKey=68fd>

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen auch Sie kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro:

***FALC Immobilien Grevenbroich
41515 Grevenbroich - Stadtmitte
Graf-Kessel-Str. 4-8, oder
FALC Immobilien Dormagen
Bahnhofstr. 3
41539 Dormagen
0170 - 7730437***

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



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](#)

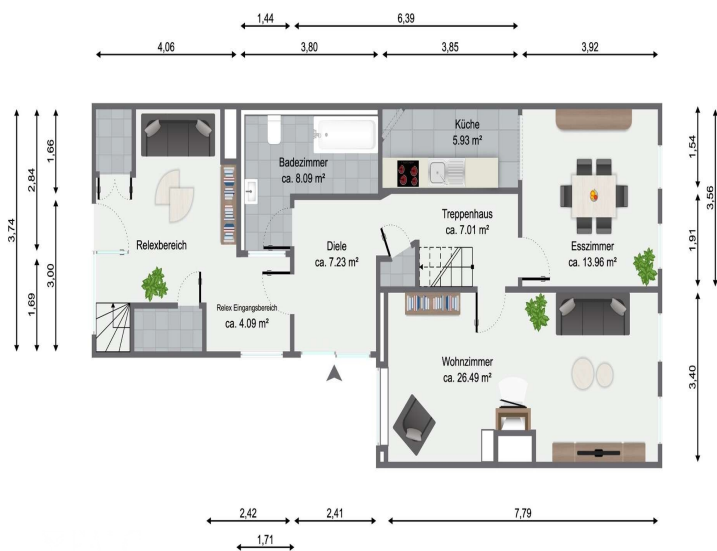


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

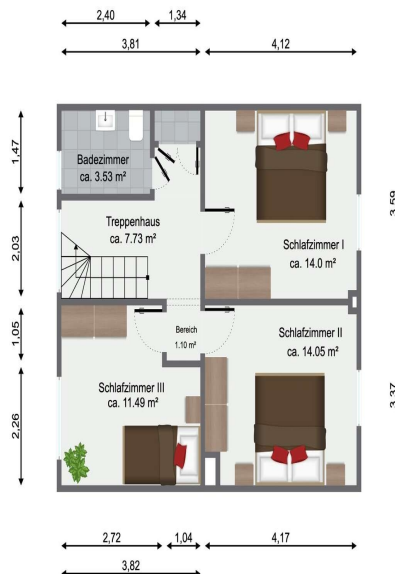
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

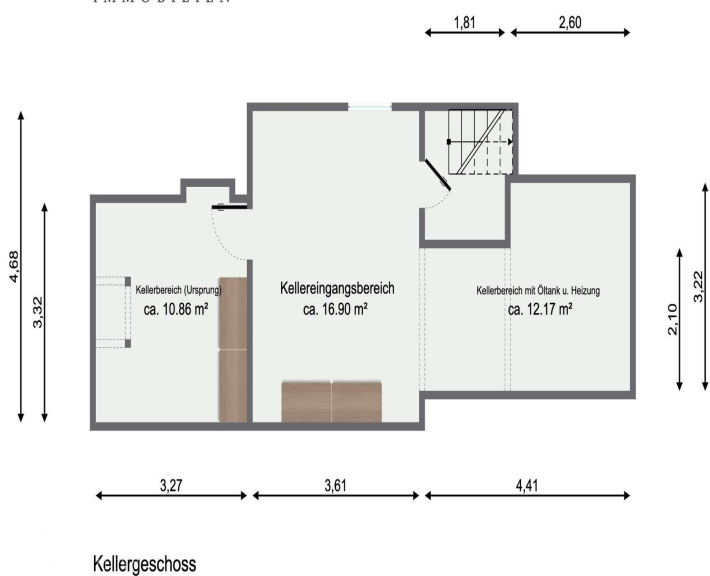
[Online ansehen](#)



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](#)