WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-UH-75557

Mehrgenerationenhaus in ruhiger Höhenlage – Ingenieurskunst trifft Wohnkomfort

Eckdaten

Kaufpreis Provision 685.000,00 € 3,57 % inkl. 19 % MwSt inkl. MwSt.

Media-Store.net Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 186,0 m²
Grundstücksfläche 853,0 m²
Anzahl Zimmer 9,0

Anzahl Zimmer 9,0
Anzahl Schlafzimmer 6,0
Anzahl Badezimmer 3,0
Anzahl Stellplätze 2,0
Anzahl Balkone 2,0
Baujahr 1972
Zustand Gepflegt

Letzte Modernisierung 2016 Ausstattungskategorie Standard

Bad Dusche, Wanne, Fenster, Bidet

Küche Einbauküche

Bodenart Fliesen, Teppich, Linoleum, Marmor

Befeuerung Elektro

Gartennutzung
Unterkellert Keller

Unterkellert Abstellraum Gäste-WC

Energieausweis

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Gültig bis 03.10.2035
Energiebedarf 268.4
Energieträger Strom
Energieeffizienzklasse H

Ausstelldatum 03.10.2025

Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt im charmanten Memmelsdorf, einem Ort, der sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Die Höhenlage bietet eine angenehme Aussicht auf die umliegende Landschaft und sorgt für ein gesundes Wohnklima.

Die Lage ist ideal für Familien, die Wert auf eine gut erreichbare Infrastruktur und ein harmonisches Umfeld legen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, darunter der Kindergarten St. Christopherus, der nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt. Auch die Ferdinand-Dietz-Grund- und Mittelschule ist bequem zu Fuß erreichbar, was den täglichen Schulweg für Kinder besonders einfach gestaltet.

Für den täglichen Einkauf stehen verschiedene Supermärkte – darunter Lidl, Edeka und REWE – sowie Bäcker, Metzger und Apotheken zur Verfügung, die alle in wenigen Minuten erreichbar sind. So lässt sich der Einkauf schnell und unkompliziert erledigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine flexible Mobilität innerhalb der Region. Zudem ist der nächste Bahnhof in Bamberg in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine sehr gute Verbindung an den Fernverkehr sicherstellt.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Schlosspark Seehof mit seiner wunderschönen Anlage im Rokoko-Stil lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und bietet eine grüne Oase zum Entspannen. Sportbegeisterte finden im nahegelegenen Sportcenter vielfältige Angebote, um aktiv zu bleiben. Die malerischen Rad- und Spazierwege entlang des Seeufers laden dazu ein, Zeit an der frischen Luft zu verbringen.

Auch die Verkehrsanbindung ist günstig: Die nahe Autobahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Städte und Regionen. Der Flughafen Nürnberg ist in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar und bietet eine komfortable Option für Fernreisen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus familienfreundlicher Umgebung, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus mit Substanz und Charakter – hochwertig erbaut, liebevoll gepflegt und mit Blick ins Grüne bis hin zum Seehofschloss? Dann könnte dieses charmante Zuhause genau das Richtige für Sie und Ihre Familie sein.

Dieses im Jahr 1972 von einer Ingenieursfamilie mit hohem Anspruch an Qualität und

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

WP WP WANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Funktionalität errichtete Gebäude beeindruckt durch seine massive Bauweise und zahlreiche technische Details, die bis heute überzeugen.

Das Wohnhaus verfügt über zwei nahezu identische Wohneinheiten mit insgesamt rund 186 m² Wohnfläche – im Hochparterre und im Obergeschoss. Jede Etage präsentiert sich als eigenständige 3-Zimmer-Wohneinheit mit klarem Grundriss, fachkundig und liebevoll gestalteten Details und einer behaglichen Wohnatmosphäre. Das helle Treppenhaus mit bodentiefen, abschließbarem Sicherheitsfenster aus dem Jahr 2016 und einer durchgehenden Marmortreppe vermittelt bereits beim Betreten einen wertigen Eindruck. In den Fluren sorgen Einbauschränke für praktischen Stauraum, während die Tageslichtbäder mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Bidet täglichen Komfort auf hohem Niveau bieten. Separate, ebenfalls belichtete WCs erhöhen die Alltagstauglichkeit – ideal für Familienleben und Gäste. Die Küchen stammen zwar aus dem Baujahr, begeistern jedoch durch ihre langlebige Qualität und Funktionalität. Für schnelle Mahlzeiten findet sich ein gemütlicher Essplatz direkt in der Küche, während das großzügige Wohnzimmer mit hellem und einladendem Essbereich zum Mittelpunkt des Familienlebens wird – hier lässt sich gemeinsam essen, lachen und entspannen. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die sonnigen, nach Südwesten ausgerichteten Balkone mit Strom- und Lichtanschluss – ein perfekter Ort für einen Kaffee am Nachmittag oder entspannte Sommerabende.

Zusätzlich verfügt die im Jahr 1990 ausgebaute Dachbodeneinheit ist über die gleiche Marmortreppe erreichbar und bietet rund 66 m² zusätzlichem Wohnbereich. Drei helle Zimmer mit herrlichem Ausblick, eine voll ausgestattete Küche sowie ein Bad mit Wanne, WC und Bidet eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort für Jugendliche, Arbeits- oder Gästebereich. Das Dach wurde mit Glaswolle gedämmt.

Ein integriertes Kommunikationssystem verbindet alle vier Ebenen des Hauses über eine Gegensprechanlage – praktisch für Familien mit Kindern oder mehreren Generationen unter einem Dach. Elektrisch betriebene Rollläden erhöhen den Wohnkomfort, und die an Keller- und Hochparterrefenstern angebrachten, abschließbaren Gitter sorgen für zusätzliche Sicherheit. Durch die getrennte Stromabrechnung bleibt der Energieverbrauch jeder Wohneinheit stets transparent. Die Beheizung des Hauses erfolgt seit der Errichtung über Strom; die eingeführte Trennung zwischen Tag- und Nachttarif war ein durchdachtes und sparsames Konzept, von dem Sie auch heute profitieren können. Eine Nachrüstung mit Solaranlagen bietet sich ebenso an wie ein modernes Heizkonzept mit Infrarotheizung oder Wärmepumpe.

Im großzügigen Kellergeschoss setzt sich die Vielseitigkeit fort. Eine funktionale Kellerküche mit Außenlüftung, ein Hauswirtschaftsraum mit Gartendusche sowie mehrere Vorrats- und Mehrzweckräume bieten optimale Voraussetzungen für Familienalltag, Organisation und Hobbys. Zwei beheizte, helle Kellerräume mit Fliesen- und Teppichböden lassen sich flexibel als Büro, Spielzimmer oder Fitnessraum nutzen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Zwei miteinander verbundene Garagen mit Überhöhe – eine davon mit Werkstattgrube – bieten nicht nur Platz für große Fahrzeuge, sondern auch ideale Bedingungen für Bastler und Tüftler. Unter der zweiten Garage befinden sich ein zusätzlicher beheizter Werkstattraum sowie ein kühler Gemüse- und Weinkeller.

Der liebevoll angelegte Garten mit Rasenfläche, Beeren- und Gemüsegarten sowie Gewächshaus lädt Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Entspannen ein. Dank eines clever unterirdisch verlegten Leitungssystems, das über gesammeltes Regenwasser gespeist wird, funktioniert das Bewässerungssystem umweltfreundlich und kostensparend.

Diese Immobilie ist ein Ort, an dem man sofort spürt: Hier wurde mit Verstand, Herz und handwerklicher Präzision gebaut. Ein Zuhause, das Qualität und Komfort vereint – geschaffen für Menschen, die Wert auf Nachhaltigkeit und ein harmonisches Familienleben legen. Möchten Sie dieses wunderschöne Haus näher kennenlernen? Dann nehmen Sie gerne zeitnah Kontakt mit uns auf – wir beraten Sie umfassend und kompetent und vereinbaren auf Wunsch einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Die ersten Besichtigungstermin sind für den 15.11.2025 ab 11:00 Uhr vorgesehen. Bei Interesse melden Sie sich bitte per E-Mail, wir melden uns dann bei Ihnen und vereinbaren mit Ihnen ihren persönliche Termin.

Ausstattung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Allgemein:

- Wohnfläche ca. 186 m² zzgl. ca. 66 m² im ausgebauten Dachgeschoss
- Massivbauweise, Baujahr 1972
- Marmortreppe über alle Etagen
- Bodentiefes Sicherheitsfenster im Treppenhaus (2016) mit Schloss
- Fenster mit elektrischen Rollläden
- Separate Stromzähler pro Wohneinheit
- Getrennte Stromtarife (Tag-/Nachttarif)
- Gegensprechanlage auf jeder Etage
- Kabelanschluss (Telekom)
- Starkstromanschluss im Keller
- Kanal für Überschusswasser

Hochparterre und Obergeschoss:

- Identische Grundrisse mit ca. 93 m² je Etage
- Tageslichtbäder mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet
- Separate, WCs mit Tageslicht
- Einbauküchen inklusive Markengeräten
- Garderobenschrank im Flur
- Großzügige Wohnzimmer mit Zugang zu Balkonen
- Balkone nach Südwesten ausgerichtet, mit Strom- und Lichtanschluss

Dachgeschoss:

- Dachboden im Jahr 1990 ausgebaut und mit Glaswolle gedämmt
- Drei helle Zimmer
- Ausblick auf das Seehofschloss
- Einbauküche (nie genutzt)
- Modernes Bad mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Praktischer Stauraum unter den Dachschrägen

Kellergeschoss:

- Werkstattraum mit Heizung und Starkstromanschluss
- Kellerfenster aus dem Baujahr 1972, abschließbar und mit Gittern gesichert
- Absperrhahn zum Schutz vor Hochwasser
- Kellerküche mit Lüftung nach außen
- Beheizter Hauswirtschaftskeller mit Dusche, WC, Waschbecken und Feinstfilter
- Anschlüsse für Waschmaschinen und Trockner

Garagen mit Überhöhe:

- Eine unterkellerte Doppelgarage mit Vorplatz und elektrischer Torsteuerung
- Eine Garage mit Montagegrube

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Unter den Garagen:

- Werkstattraum mit Heizung
- Gemüse- und Weinkeller

Garten:

- Liebevoll angelegter Garten mit gepflegtem Rasen, Beeren- und Gemüsegarten
- Regenwasserspeicher ca. 8.000 Liter
- Unterirdisches Bewässerungssystem mit 7 Leitungen und Zeitschaltuhr (gebührenfrei, da Regenwasser)
- Elektrischer Rasenmähroboter
- Garten mit Stromanschluss
- Gewächshaus
- Gartenschuppenhaus
- Garteninventar inklusive

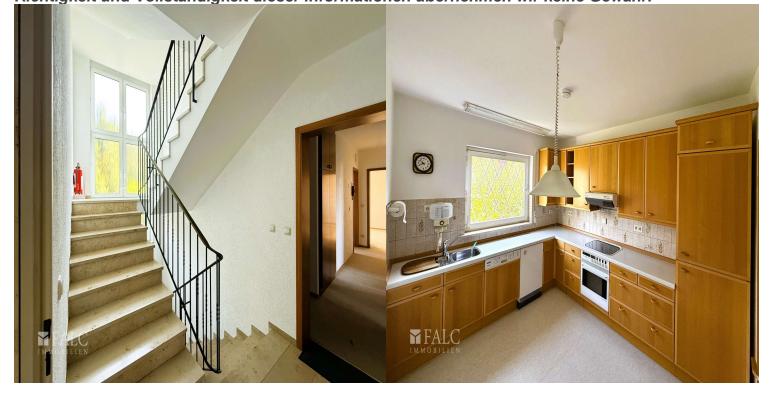
WP WP WANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Haben Sie Interesse an diesem Haus? Dann zögern Sie nicht, uns Ihre Anfrage zu senden. 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; dieses wird Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt. Für eine bessere Veranschaulichung bieten wir Ihnen einen 3D-Rundgang durch das Haus an. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé-Anschreiben. 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.



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



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

IMMOMANAGER

WP Immo Manager

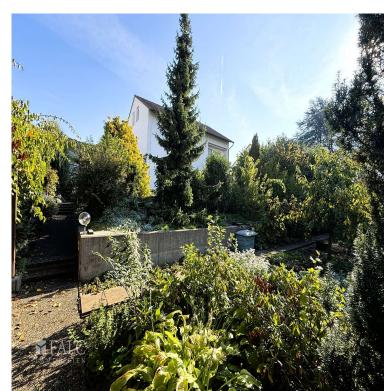
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

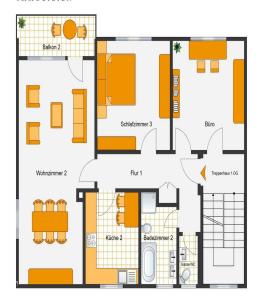






Einfacher OpenImmo Import





1. Obergeschoss







Einfacher OpenImmo Import



