



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UH-75557

Ankommen, wohlfühlen, zusammenleben – Ihr Familienhaus mit Zukunft

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

640.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt 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	186,0 m²
Grundstücksfläche	853,0 m²
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
Befeuern	Elektro
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.10.2035
Energiebedarf	268.4
Energieträger	Strom
Stromwert	268.4
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	03.10.2025
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 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

Ein Haus mit Herz und Perspektive – ideal als Familienprojekt oder Mehrgenerationenhaus.

Dieses Haus ist weit mehr als eine klassische Immobilie: Es ist ein Zuhause mit Substanz, Charakter und einem Grundriss, der erstaunlich viele Lebensmodelle möglich macht. 1972 von einer Ingenieursfamilie hochwertig und durchdacht errichtet, überzeugt die Immobilie bis

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

heute mit massiver Bauweise, praktischen Details und einem Pflegezustand, der sofort ein gutes Gefühl vermittelt.

Hier wurde nicht einfach gebaut – hier wurde mit Blick auf Langlebigkeit und Alltagstauglichkeit geplant.

Ein besonderer Vorteil ist die Aufteilung in zwei nahezu identische 3-Zimmer-Wohneinheiten im Hochparterre und Obergeschoss mit zusammen rund 186 m² Wohnfläche.

Das schafft ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen: Eltern und Großeltern unter einem Dach, erwachsene Kinder mit eigenem Bereich oder die clevere Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Jeder hat seinen Platz – und trotzdem bleibt man nah beieinander. Genau das macht diese Immobilie so attraktiv für Familien, die heute schon an morgen denken.

Zusätzliche Flexibilität bietet die ausgebaute Dachbodeneinheit (ca. 66 m²) mit drei hellen Zimmern, Küche und Bad. Ob als Jugendbereich, Gästeetage, Homeoffice oder Rückzugsort:

Diese Ebene erweitert das Haus um wertvolle Nutzungsmöglichkeiten, ohne dass man erst groß umbauen muss.

Auch im Alltag punktet das Haus mit vielen durchdachten Ausstattungsmerkmalen: ein repräsentatives, helles Treppenhaus mit Marmortreppe, großzügige Tageslichtbäder mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet, separate WCs sowie praktische Einbauschränke in den Fluren.

Die sonnigen Südwest-Balkone mit Strom- und Lichtanschluss laden zum Entspannen ein – oder zum langen Sitzenbleiben, obwohl man „nur kurz frische Luft schnappen“ wollte.

Ein integriertes Kommunikationssystem mit Gegensprechanlage verbindet alle vier Ebenen des Hauses und ist besonders praktisch für Familien mit Kindern oder mehrere Generationen unter einem Dach. Elektrisch betriebene Rollläden erhöhen den Wohnkomfort, während abschließbare Gitter an Keller- und Hochparterrefenstern zusätzliche Sicherheit bieten. Durch die getrennte Stromabrechnung bleibt der Energieverbrauch der einzelnen Wohneinheiten transparent. Die Beheizung erfolgt seit der Errichtung über Strom mit Trennung von Tag- und Nachtarif – ein damals durchdachtes und sparsames Konzept. Gleichzeitig bietet die Immobilie interessante Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft, etwa durch die Nachrüstung mit Solaranlagen oder ein modernes Heizkonzept wie Wärmepumpe oder Infrarotlösungen.

Im Kellergeschoss zeigt sich die Immobilie besonders vielseitig: Neben Kellerküche, Hauswirtschaftsraum und mehreren Vorratsräumen stehen auch beheizte, helle Räume zur Verfügung – ideal als Büro, Fitnessraum, Spielzimmer oder Hobbybereich.

Dazu kommen zwei verbundene Garagen mit Überhöhe, eine Werkstattgrube, ein zusätzlicher Werkstattraum sowie ein Gemüse- und Weinkeller. Perfekt für alle, die Platz nicht nur zum Wohnen, sondern auch zum Leben, Werkeln und Organisieren 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

Der liebevoll angelegte Garten mit Rasenfläche, Beeren- und Gemüsegarten sowie Gewächshaus rundet das Gesamtbild ab. Ein nachhaltiges Bewässerungssystem mit Regenwassernutzung sorgt dabei für praktischen Komfort.

Fazit: Ein Haus mit echter Qualität, großem Platzangebot und hervorragendem Potenzial für Familienprojekte und Mehrgenerationenwohnen – charmant, vielseitig und bereit für die nächsten Kapitel.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

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-/Nachtarif)
- 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:

- Werkstatttraum 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



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Garagen mit Überhöhe:

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

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

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

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.



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

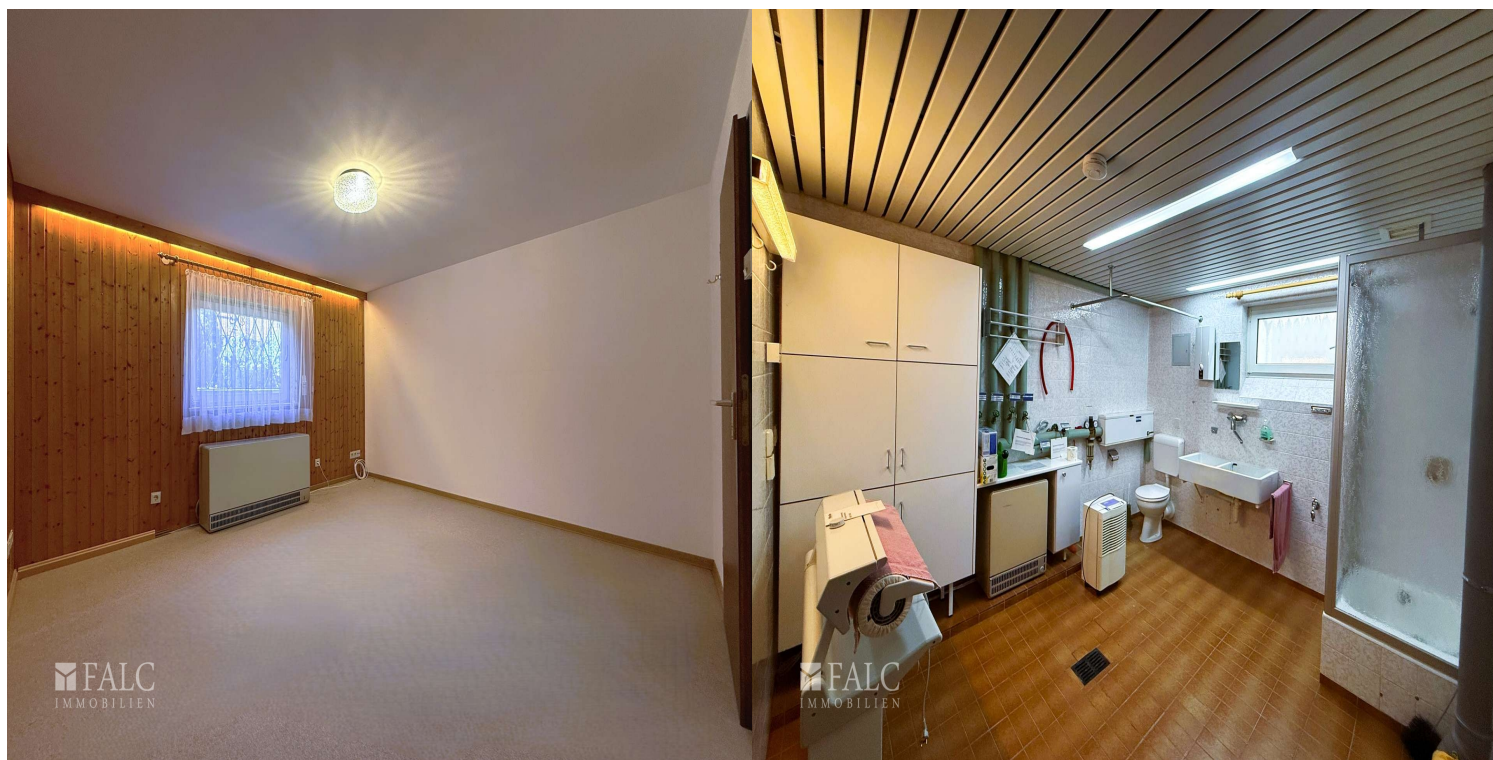
[Online ansehen](#)



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



FALC
IMMOBILIEN



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



1. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

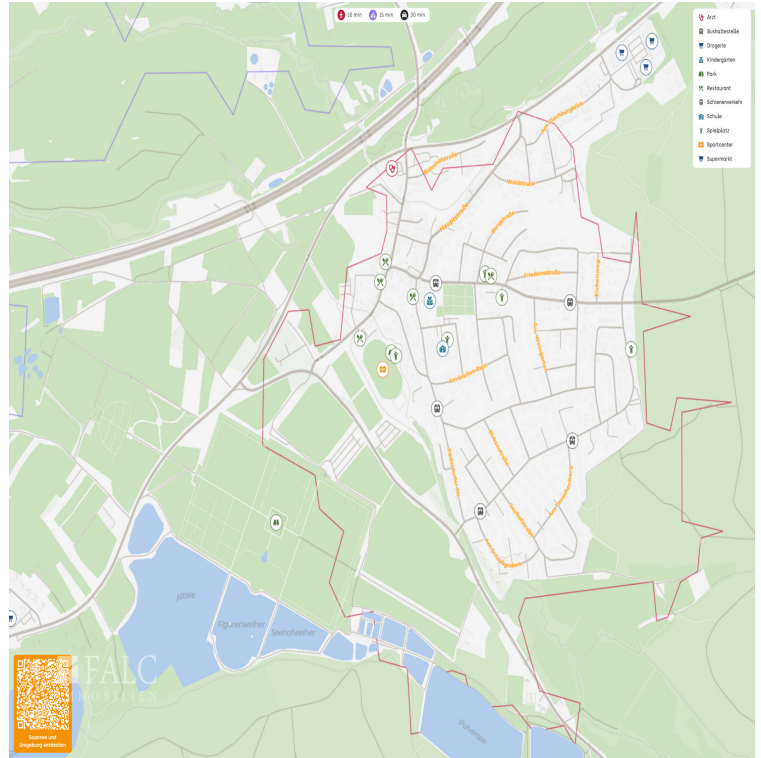


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)