



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ABi-71077

Charmante Wohnung in zentraler Lage!

Eckdaten

Kaufpreis	118.500,00 €
Kaufpreis pro m²	1.092,66 €
Provision	3,57% inkl. 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	80,4 m²
Grundstücksfläche	1.677,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.06.2028
Energiebedarf	120,1
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	29.06.2018
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

Diese Immobilie in Mönchengladbach bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit einer Bushaltestelle nur wenige Schritte entfernt. Die Nähe zur Autobahn A 61 ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung zu weiteren Zielen.

Für Familien ist die Umgebung ideal: Mehrere Kindergärten, sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den täglichen Schulweg für Kinder angenehm kurz gestaltet.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden, sodass der tägliche Bedarf problemlos gedeckt werden kann.

Erholung und Freizeit kommen hier nicht zu kurz. Der nahegelegene Park lädt zu Spaziergängen und Entspannung im Grünen ein. Sportbegeisterte finden in der Umgebung verschiedene Sportstätten, die vielfältige Aktivitäten ermöglichen.

Diese Lage kombiniert somit urbanes Leben mit der Ruhe einer grünen Umgebung und bietet eine ideale Basis für Familien und Berufstätige.

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

Beim Betreten dieser charmanten Wohnung, die im Jahre 1960 erbaut wurde, empfängt Sie eine einladende Diele, die den Zugang zu allen Räumen ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über circa 80,40 m² und ist seit dem 01.07.1998 vermietet. Die Netto Kaltmiete beträgt 440€. Die letzte Mieterhöhung fand am 01.01.2020 statt.

Das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält bietet einen direkten Zugang zur Loggia. Diese lädt mit ihrer Aussicht zur Straße zum Entspannen ein.

Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet. Ein weiterer Balkon, der von der Küche aus zugänglich ist, bietet zusätzlichen Freiraum und einen Blick auf den ruhigen Hinterhof.

Das Schlafzimmer, ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und eine freundliche Atmosphäre.

Ein weiteres Zimmer, das als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann, bietet Flexibilität für individuelle Bedürfnisse und ist ebenfalls gut belichtet.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Die Fliesen im Retro-Stil verleihen dem Raum einen charmanten Charakter.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die zentrale Lage und die gut durchdachte Raumaufteilung machen sie besonders interessant für junge 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

Ausstattung

+ Alle Highlights auf einen Blick +

- + 1 Balkon
- + 1 Loggia
- + 3 geräumige Zimmer
- + Gute Lage
- + Gute Eigentümergemeinschaft mit sehr kompetenter Hausverwaltung
- + Es besteht die Möglichkeit eine zweite, ähnliche Wohnung zu erwerben (Nr. 9)

Informationen für Kapitalanleger:

- + Wohnungsnummer 12
- + 61 / 976 MEA
- + Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2024) : 48.538€ (Gesamt) = 3.034€ (diese Einheit)
- + Hausgeld pro Monat (gerundet) : 290€ davon nicht umlegbar: 55€

Sonstiges

+ Wichtige Informationen +

**Sie erreichen uns 24/7:
Telefon: 02452 - 670 66 88**

**FALC Immobilien - Kreis Heinsberg
Geilenkirchener Straße 13-15
52525 Heinsberg**

Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.

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

Falc Immobilien - Ihre Immobilienexperten für jede Region in Deutschland

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

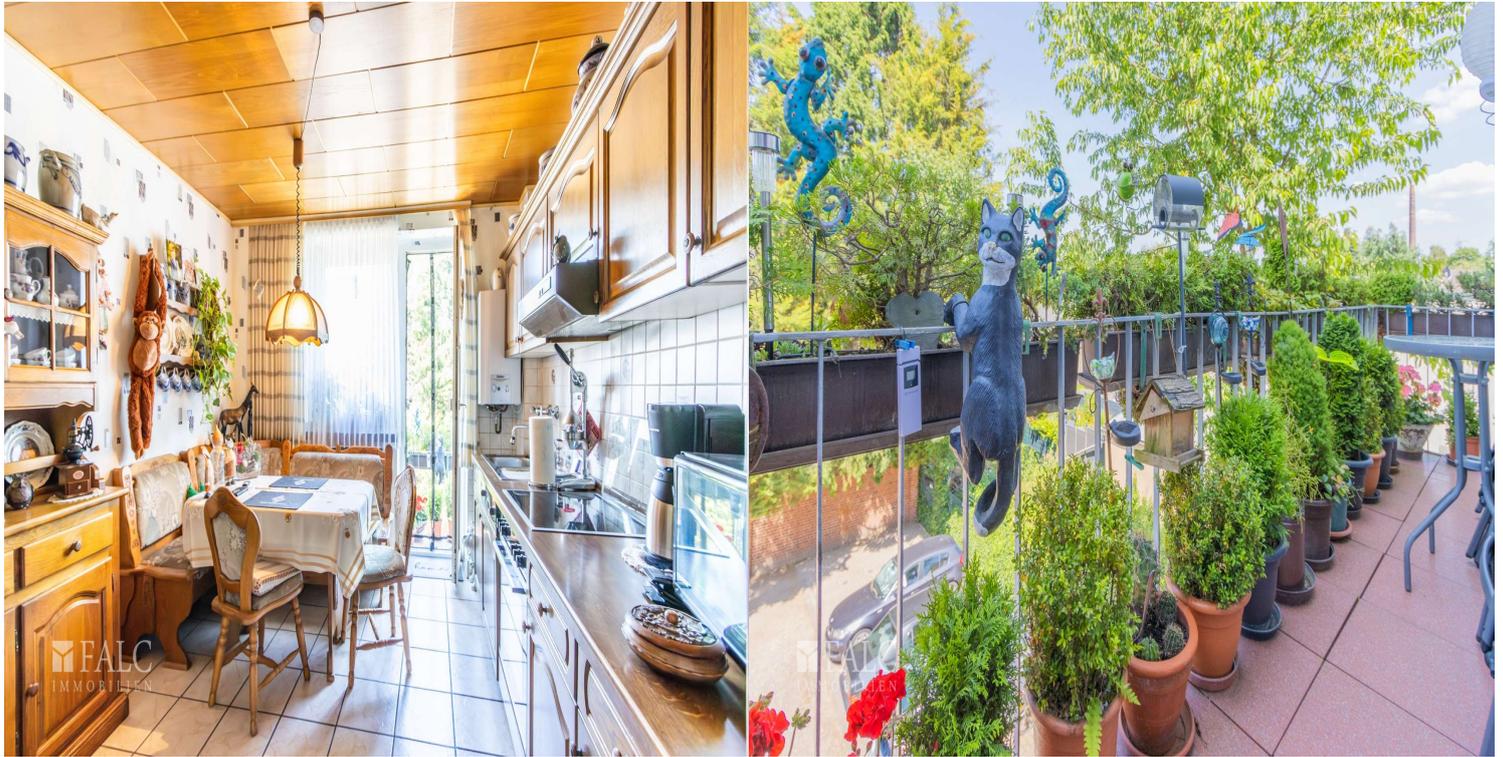
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)