



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-ABi-71078

Wohnung in toller Lage!

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**118.500,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>80,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.677,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>28.06.2028</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>120,1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>29.06.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Beim Betreten dieser charmanten Wohnung, die im Jahr 1960 erbaut wurde, werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der Ihnen einen ersten Eindruck von der großzügigen Raumaufteilung auf 80,40m<sup>2</sup> vermittelt.*

*Die Wohnung ist seit dem 01.08.2019 vermietet. Die Netto Kaltmiete beträgt 440€. Die letzte Mieterhöhung fand am 01.01.2020 statt.*

*Der Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt Sie direkt in die verschiedenen Bereiche der Wohnung.*

*Das geräumige Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und die Möglichkeit, eine gemütliche Wohnlandschaft zu gestalten. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur Loggia, die Ihnen einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Hier können Sie die frische Luft genießen und entspannte Stunden verbringen.*

*Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für eine Essecke.*

*Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Vom Flur aus gelangen Sie ins Kinderzimmer, das vielseitig genutzt werden kann. Ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – die Möglichkeiten sind vielfältig und bieten Flexibilität für Ihre individuellen Bedürfnisse.*

*Das Badezimmer ist ebenfalls vom Flur aus zugänglich und verfügt über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt.*

*Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der dazugehörige Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und Ihnen die Möglichkeit gibt, selten genutzte Gegenstände sicher zu verstauen.*

*Der Gemeinschaftsgarten ist schön angelegt und lädt zum Verweilen ein.*

*Diese gepflegte Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und ein behagliches Wohngefühl – ein ideales Zuhause mit Potenzial für die Zukunft.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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. 12)**

**Informationen für Kapitalanleger:**

**+ Wohnungsnummer 9**

**+ 61 / 976 MEA**

**+ Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2024) : 48.538€ (Gesamt) = 3.034€ (diese Einheit)**

**+ Hausgeld pro Monat (gerundet) : 418€ 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)