



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AJu-73335

## 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Toplage von Gievenbeck

### Eckdaten

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>                   | <b>260.000,00 €</b>     |
| <b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b> | <b>3.979,18 €</b>       |
| <b>Provision</b>                   | <b>3,57 inkl. MwSt.</b> |

**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>65,3 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>4.234,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>2,0</b>                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>1,0</b>                   |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                   |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>1,0</b>                   |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                   |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1979</b>                  |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>              |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2025</b>                  |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>              |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche</b>                |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>           |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Laminat</b>               |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>               |
| <b>Befeuerung</b>            | <b>Gas</b>                   |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Tiefgarage</b>            |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                |

### **Energieausweis**

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>          |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>10.02.2029</b>                 |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>94.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>         | <b>Ja</b>                         |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>                        |
| <b>Stromwert</b>              | <b>563497</b>                     |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>C</b>                          |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>11.02.2019</b>                 |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</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 Eigentumswohnung im beliebten Stadtteil Gievenbeck bietet die perfekte Balance zwischen Ruhe, urbaner Nähe und hervorragender Infrastruktur. Der Stadtteil überzeugt durch eine lebendige Mischung aus modernen Wohnquartieren und gewachsenen Strukturen. Gepflegte Straßen, viel Grün und eine ausgeprägte Lebensqualität prägen das Bild.***

***Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Drogerien und Arztpraxen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Schulen, Kindergärten, das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium sowie das Stadtteilzentrum „La Vie“ mit Bibliothek, Veranstaltungsräumen und Sporthalle liegen in unmittelbarer Nähe. Das macht die Lage ideal für Familien und alle, die kurze Wege schätzen.***

***Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Kreisstraßen K1 und K71 gelangen Sie schnell in die Innenstadt sowie in die angrenzenden Stadtteile. Mehrere Buslinien verbinden Gievenbeck in dichter Taktung mit dem Zentrum, und auch das gut ausgebaute Radwegenetz Münsters sorgt für eine komfortable Mobilität ohne Auto.***

***Ein besonderes kulturelles Highlight ist das nahegelegene Haus Rüschaus, der einstige Wohnsitz der Dichterin Annette von Droste-Hülshoff. Dieser geschichtsträchtige Ort gab dem Stadtteil seinen Namen und unterstreicht den besonderen Charme dieser Lage auf einzigartige Weise.***

**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

*Diese vermietete 2-Zimmer Wohnung aus dem Baujahr 1979 befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche komfortables Wohnen.*

*Derzeit ist die Wohnung vermietet.*

*Der Mieter zahlt 875€ Kaltmiete sowie weitere 50€ für den Tiefgaragenstellplatz, in Summe daher 925€*

*Weiter 200€ zahlt der Mieter an Nebenkostenvorauszahlungen, inkl. Heizkosten.*

*In Summe beträgt die Warmmiete derzeit daher 1.125€*

*Das Hausgeld beträgt derzeit 380€*

*Der umlegbare Teil beträgt 192€*

*Der nicht umlegbare Teil 188€*

*Der Grundriss umfasst ein geräumiges Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon in Ost-Ausrichtung, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer. Der Balkon bietet den idealen Platz, um den Tag mit der Morgensonne zu beginnen oder in ruhiger Atmosphäre zu entspannen.*

*Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen ca. 6 m<sup>2</sup> großen Kellerraum, der Ihnen praktischen Stauraum für Vorräte bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt im Haus.*

*Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur des Wohnkomplexes: Im Gebäude selbst befinden sich verschiedene Gewerbeeinheiten, die den Alltag deutlich erleichtern. So finden Sie hier unter anderem eine Sparkasse, einen Bio-Supermarkt, einen Friseursalon, diverse Arztpraxen sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Alle Einrichtungen sind bequem und fußläufig erreichbar, somit sind kurze Wege garantiert.*

*Ein weiterer Pluspunkt: Das Dach des Hauses wurde erst im Jahr 2025 vollständig saniert. Damit profitieren Sie von einer wertbeständigen Investition und der Sicherheit, dass in diesem Bereich keine größeren Arbeiten mehr anfallen.*

*Insgesamt verbindet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit einem hohen Maß an Wohnkomfort, moderner Infrastruktur und der Sicherheit einer gepflegten Wohnanlage.*

## Ausstattung

*Allgemeine Informationen:*

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

**\*vermietet**

- **Nettokaltmiete: 875 €**
- **zusätzlich 50€ für Stellplatz**
- **Kaltmiete + Stellplatzmiete in Summe 925€**
  
- **Nebenkostenvorauszahlung für den Mieter 200€**
- **Warmmiete beträgt 1125€**
  
- **Hausgeld beträgt derzeit 380€**
- **Der umlegbare Teil beträgt 192€**
- **Der nicht umlegbare Teil 188€**
  
  
- **Baujahr: 1979**
- **Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>**
- **2 Zimmer (1 Schlafzimmer)**
- **3. OG**
- **Energieeffizienzklasse C (grün/gelb)**  
(Es hat eine Flachdachsanieierung stattgefunden,  
durch die der Energiewert zusätzlich verbessert wurde, jedoch befindet  
sich der neue Ausweis noch in der Fertigstellung)

**Modernisierungen:**

- **Gas-Heizung von 2010**
- **Dachsanieierung im Jahr 2025**
- **Doppelt verglaste PVC-Fenster**

**In der Wohnung:**

- **Diele mit Garderobe**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Offene Küche mit Einbauküche**
- **Offener Wohn- und Essbereich**
- **Großer Balkon mit Ostausrichtung**

**Im Gebäude:**

- **Eigener Tiefgaragenstellplatz**
- **Eigener Kellerraum ca. 6m<sup>2</sup>**

**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*

- **Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum**
- **Alltagsgewerbe im Erdgeschoss**

**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

## **Sonstiges**

### **Hinweis:**

**Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

### **Service & Kontakt:**

**Wir bieten Ihnen nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen persönlichen Service am Wochenende. Bitte geben Sie bei Anfragen stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an, damit wir Sie bestmöglich erreichen können.**

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

**Dann sind Sie bei uns genau richtig! Wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag, 6:00 bis 22:00 Uhr, persönlich zur Verfügung. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.**

**Ihr Ansprechpartner**

**FALC Immobilien Nottuln**

**Alexander Jundt**

**Mail: [alexander.jundt@falcimmo.de](mailto:alexander.jundt@falcimmo.de)**

**Mobil: (24/7/365) 0152 576 42 789**

**Hotline: (6:00 – 22:00 Uhr): 0800 – 646 0 646**

**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



FALC  
IMMOBILIEN

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](#)



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)

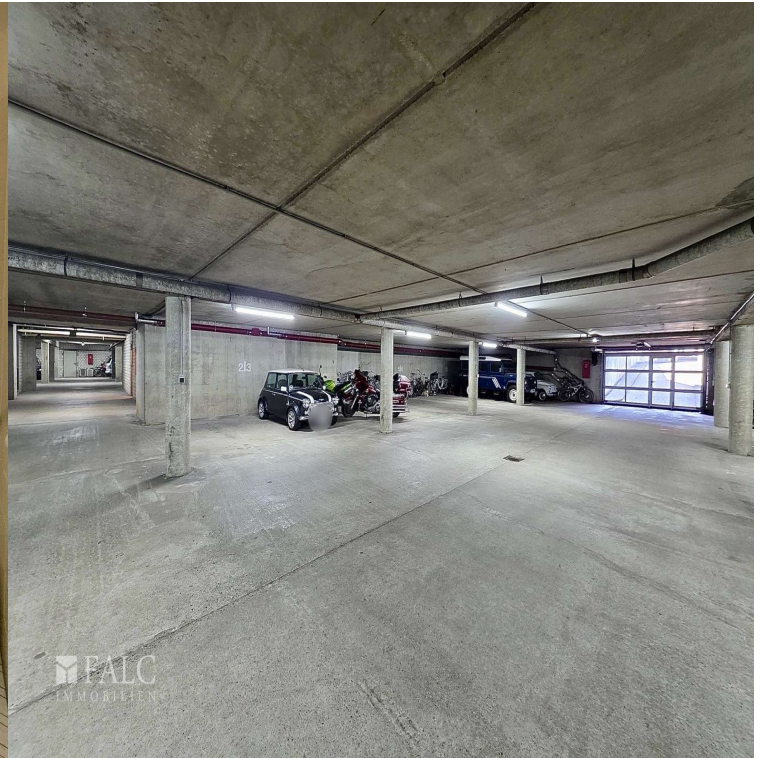
[Online ansehen](#)



WP 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 Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



3. Obergeschoss

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](#)