



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AJu-73335

2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Toplage von Gievenbeck

Eckdaten

Kaufpreis	260.000,00 €
Kaufpreis pro m²	13,50 €
Provision	3,57 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	65,3 m²
Grundstücksfläche	4.234,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1979
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.02.2029
Energiekennwert	94.0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Stromwert	563497
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	11.02.2019
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 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer Wohnung aus dem Baujahr 1979 befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf rund 65 m² Wohnfläche komfortables Wohnen.

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 m² 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.

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

Allgemeine Informationen:

- **Baujahr: 1979**
- **Wohnfläche ca. 65 m²**
- **2 Zimmer (1 Schlafzimmer)**
- **3. OG**
- **Potenzielle Nettokaltmiete: ca. 875 €**
- **Potenzielle Rendite: 4,04 %**
- **Hausgeld 380€, davon sind 188€ nicht umlegbar**
- **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**
- **Dreifach 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. 6m²**
- **Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum**
- **Alltagsgewerbe im Erdgeschoss**

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

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

Sammy Smaga

Mail: sammy.smaga@falcimmo.de

Mobil: 0163 63 23549

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

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

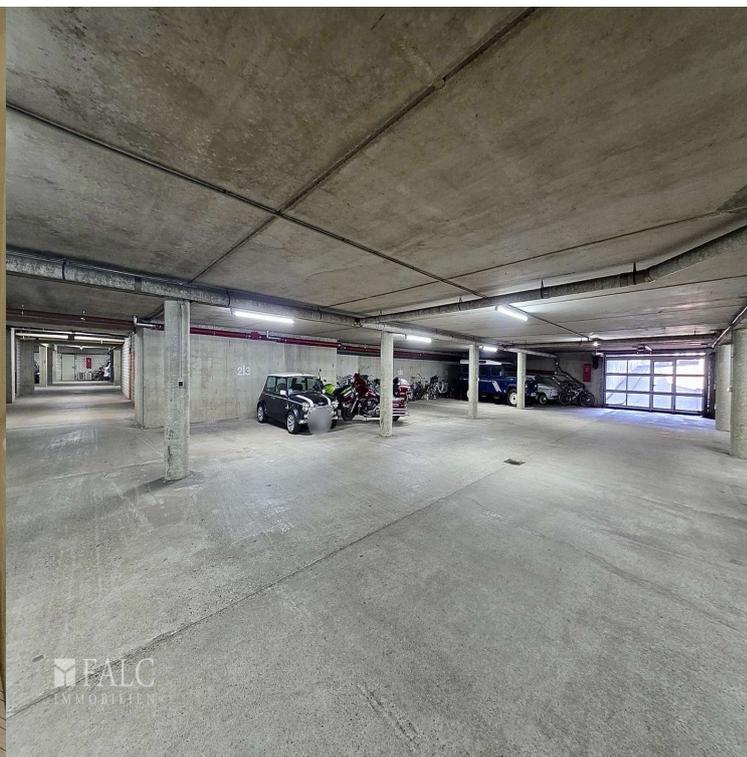
[Online ansehen](#)



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



3. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN

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](#)