



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AnMo-68538

Top Gelegenheit für Kapitalanleger!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

97.500,00 €
3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	71,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Befeuerng	Öl
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.08.2028
Energiekennwert	131 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	13.08.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Diese Wohnimmobilie ist ideal für all jene, die eine ruhige und zugleich gut angebundene Lage schätzen. Im grünen Stadtteil Rheindahlen in Mönchengladbach gelegen, bietet die Umgebung zahlreiche Annehmlichkeiten für verschiedene Zielgruppen.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist von einer ruhigen Wohnstraße geprägt, die hauptsächlich von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern gesäumt ist. Dieser Teil der Stadt ist besonders familienfreundlich, was sich auch in den umliegenden Infrastrukturen widerspiegelt. In einem Umkreis von unter 500 Metern finden Sie zahlreiche Kinderspielplätze und die städtische Kindertagesstätte "Wühlmäuse" ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

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

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet, Restaurants wie das beliebte Bistro WT sind in wenigen Minuten zu erreichen und bieten kulinarische Vielfalt direkt vor der Tür. Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen, darunter Dorthausen und Dahleener Heide, sind in weniger als fünf Gehminuten entfernt. Diese bieten eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum und zu weiteren wichtigen Punkten der Stadt. Auch der Hauptbahnhof Mönchengladbach ist gut erreichbar und stellt eine kurze Fahrt entfernt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt dar.

Für Pendler oder Vielflieger ist die Anbindung an die Autobahnen A61 und A52 ein unschätzbare Vorteil, die Sie schnell und direkt zu weiter entfernten Zielen bringen. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist etwa eine halbe Stunde Autofahrt entfernt, was sowohl Geschäfts- als auch Urlaubsreisen vereinfacht.

Die Umgebung verfügt über grüne Erholungsgebiete und Sporteinrichtungen, die sowohl Indoor- als auch Outdoor-Aktivitäten ermöglichen. Auch kulturelle Veranstaltungen und Sportmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden und bieten eine gute Abwechslung und Freizeitgestaltung.

Die Wohnlage besticht durch eine ausgeglichene Altersstruktur; die Nähe zu Bildungs- und Freizeiteinrichtungen machen sie besonders attraktiv für junge Familien. Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen und einem geringen Leerstand ist die Gegend äußerst gefragt.

Zusammenfassend bietet diese Lage eine harmonische Kombination aus Ruhe, Natur und hervorragender Infrastruktur, ideal für verschiedenste Lebensstile. Sie genießen hier die Vorzüge einer grünen Wohngegend, ohne auf die Annehmlichkeiten und die Erreichbarkeit der Stadt verzichten zu müssen.

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

Die Eigentumswohnung bietet eine tolle Gelegenheit für Kapitalanleger. Sie ist seit dem 01.06.2016 vermietet. Die Miete wurde zum 01.08.2024 auf eine Nettokaltmiete von 540 € angehoben.

Außerdem bietet sie eine einladende Wohnatmosphäre für Paare oder kleine Familien, die nach einem idealen Zuhause suchen.

Diese charmante Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht erhält, lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz, um kulinarische Kreationen zu genießen. Hier wird Kochen zum Vergnügen.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, die flexibel genutzt werden können – als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder als individueller Rückzugsort. Das Hauptschlafzimmer bietet einen ruhigen Blick in den gepflegten Außenbereich. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen einen Ort zum Entspannen.

Der Außenbereich der Wohnung zeichnet sich durch einen eigenen Balkon aus, der sich perfekt für sonnige Tage im Freien eignet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen. Der angrenzende Gemeinschaftsgarten bietet zusätzliche Möglichkeiten für Erholung oder Freizeitaktivitäten im Grünen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Wohnung optimal an die örtliche Infrastruktur angebunden. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, und auch Freizeitaktivitäten sowie Naturschönheiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus praktischer Raumaufteilung und einem einladenden Außenbereich eignet sich diese Erdgeschosswohnung perfekt für alle, die Wert auf ein komfortables und vielseitig nutzbares Zuhause legen.

Bitte beachten Sie, dass in einigen Zimmern der Wohnung Feuchtigkeits- und Schimmelschäden vorhanden sind. Eine Sanierung ist erforderlich.

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 Infos auf einen Blick! +

- Vermietet seit 01.06.2016
- 540€ netto Kaltmiete
- letzte Mieterhöhung: 01.08.2024
- Gute Verkehrsanbindung
- Balkon
- Separater Kellerraum
- Erdgeschoss

Sonstiges

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, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. 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.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

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](#)