



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AYa-77187

Kapitalanlage: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Smart Home & Stellplatz in Velbert-Nierenhof

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	196.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.450,00 €
Jahresnettomiete	12.000,00 €
Faktor	16,3
Provision	keine Käuferprovision inkl. MwSt.
Wohnfläche	80,0 m²
Grundstücksfläche	3.350,0 m²
Gesamtfläche	80,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1963
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Wärmewert

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

25.11.2034

188

Gas

188

F

26.11.2024

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung liegt in einem guten Wohngebiet in Velbert-Nierenhof und bietet idealen Rahmen für junge Familien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar – zum Beispiel ein großer Supermarkt unweit.

Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung – so ist etwa eine Kita an der Straße erreichbar.

Auch weiterführende Schulen sind gut erreichbar, was insbesondere Familien mit älteren Kindern entgegenkommt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die kurz erreichbaren Schnellstraßen und Autobahnen wie die A 535 und A 44 ist z. B. Wuppertal in etwa 15?20 Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel und Busverbindungen sind ebenfalls gut ausgebaut, was Pendlern wie auch Familien mit Kindern zugute kommt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieser charmanten 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Das helle und großzügige Wohnzimmer mit großen Fenstern schafft eine freundliche Atmosphäre und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 liebevoll modernisiert und überzeugt durch ihren modernen Stil und den hochwertigen Vinylboden. Im Zuge der Renovierung wurde außerdem eine neue, hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten eingebaut – ideal für alle, die gerne kochen. Das angrenzende Esszimmer bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende mit Freunden.

Ein besonderes Highlight ist die Smart-Home-Ausstattung: Die Wohnung ist mit moderner Steuerungstechnik ausgestattet, und die Wohnungseingangstür verfügt über ein smartes Zugangssystem, das sich bequem per Smartphone oder Code bedienen lässt.

Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten, während das zweite Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodentiefe Dusche und Fensterlüftung; das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Weitere Pluspunkte sind die neue Wohnungseingangstür, der eigene Kellerraum, die neue Gasetagenheizung sowie ein Stellplatz direkt am Haus.

Das monatliche Hausgeld beträgt 263 €.

Die Wohnung wird möbliert verkauft, das Inventar kann nach Absprache übernommen werden.

Diese moderne und gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss ist ideal für Paare oder junge Familien, die ein stilvolles, gemütliches Zuhause mit zeitgemäßer Ausstattung suchen – ein Ort, an dem man sich vom ersten Moment an willkommen fühlt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Objektdaten:

- 3 Zimmer, ca. 80 m² Wohnfläche
- Neue Gasetagenheizung

Ausstattung und Modernisierungen (2022):

- Moderner Vinylboden
- Neue Wohnungseingangstür
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Fensterlüftung
- Separates WC
- Smarthome-Ausstattung
- Einbauküche (2022 erneuert) mit hochwertigen Geräten
- Möbliert – Inventar nach Absprache
- Stellplatz vorhanden
- Kellerraum vorhanden

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Bitte kontaktieren Sie uns zunächst per E-Mail bevor Sie uns anrufen.

Sie möchten Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 bis 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Düsseldorf

Ali Yazdandoost, Dipl.-Ing. (TH)

0171-8696166

0211-15848759

0800 - 646 0 646 (kostenlos)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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

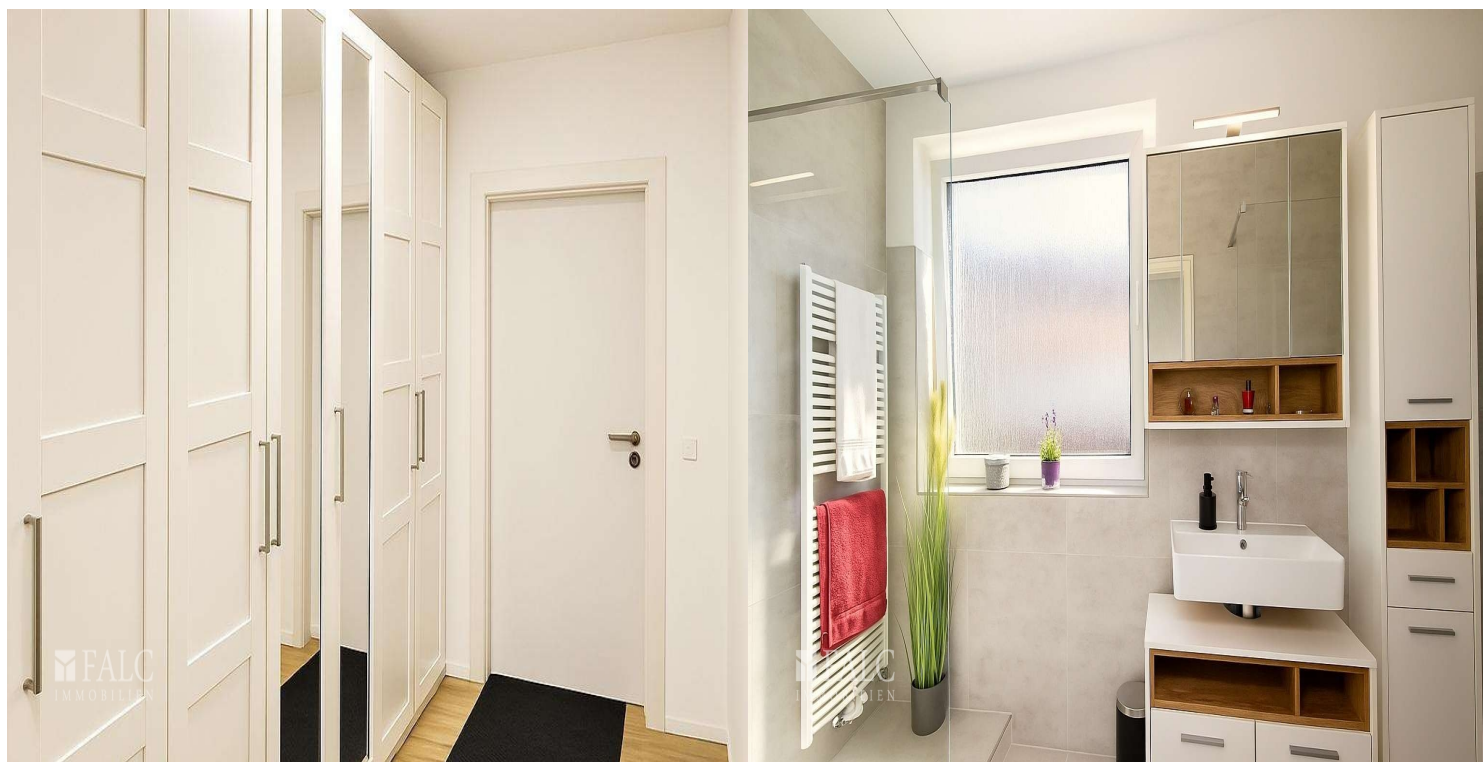
[Online ansehen](#)



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

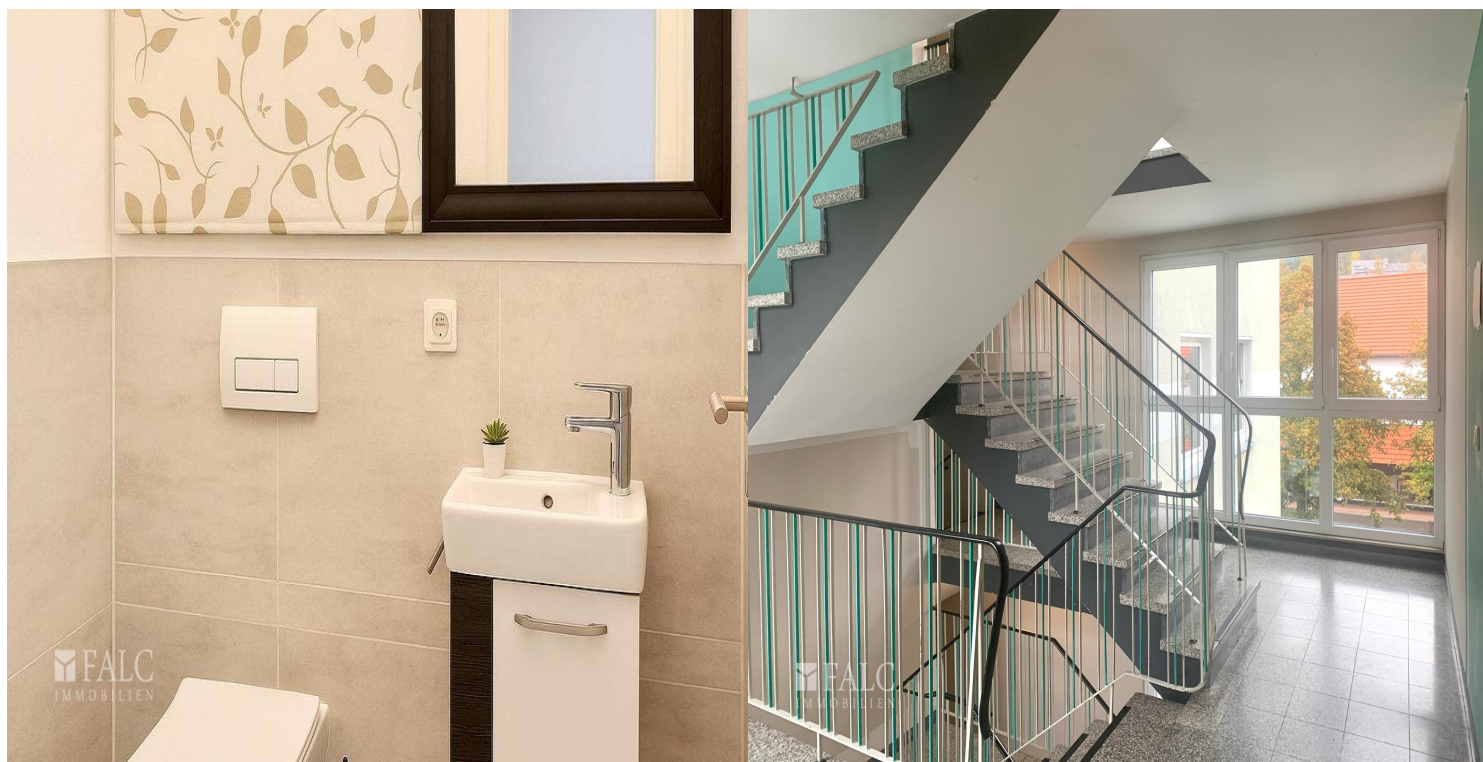
[Online ansehen](#)



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

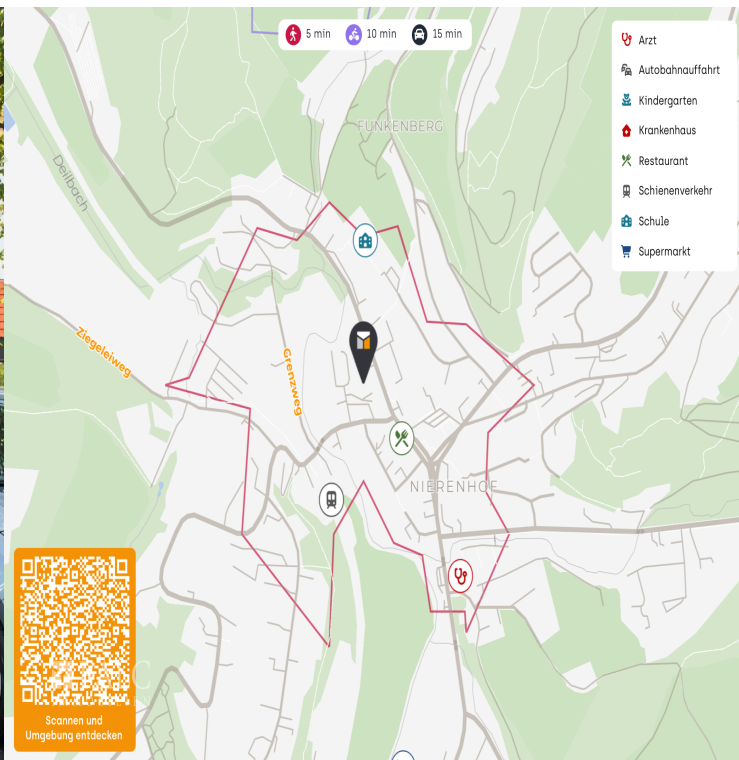
[Online ansehen](#)



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](https://www.media-store.net)

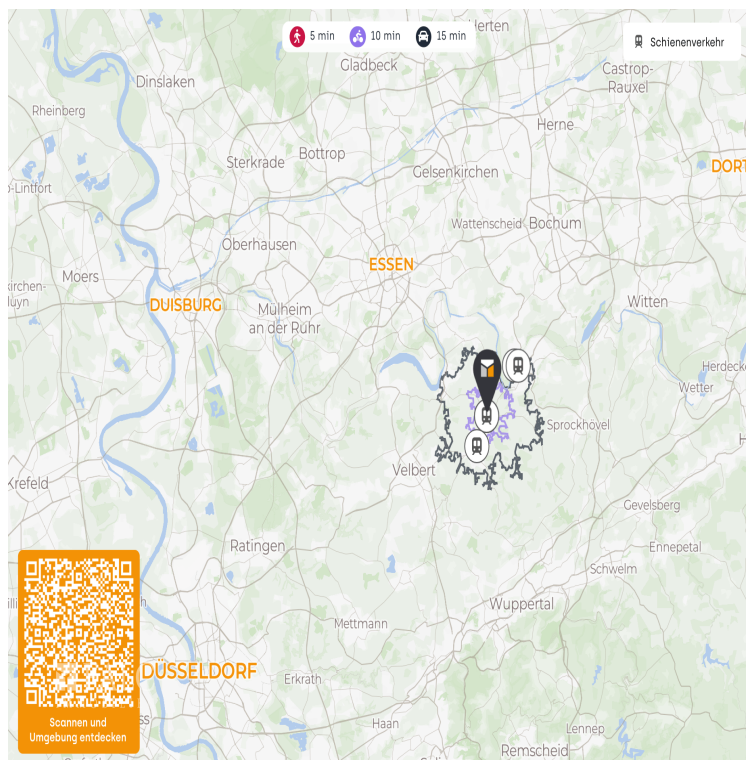
[Online ansehen](#)



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](#)