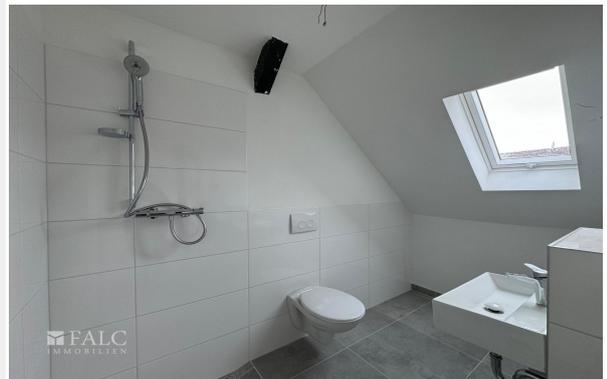




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DPy-68052

## Helle kernsanierte und bezugsfertige Wohnung

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>76.800,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>3.200,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>84.456,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>20,0</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>24,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>285,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1925</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Diese Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohnstraße in Gladbeck, einer Stadt im nördlichen Ruhrgebiet. Diese Straße bietet den Anwohnern eine ruhige Atmosphäre und einen hohen Wohnkomfort.*

*Die Lage ist besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten. Die nächstgelegene Haltestelle ist nur knapp 100 Meter entfernt. Das sorgt für eine reibungslose und schnelle Verbindung in das Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen.*

*Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Ein Supermarkt und mehrere spezialisierte Geschäfte sind leicht zu Fuß erreichbar, was spontane Besorgungen*

**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*

*und das tägliche Shopping wesentlich erleichtert.*

*Familien mit Kindern profitieren zusätzlich von der Nähe zu diversen Bildungseinrichtungen. Ein Kindergarten ist nur wenige Gehminuten entfernt und garantiert kurze Wege für die Kleinsten. Zudem gibt es in der Nähe mehrere Spielplätze, die den Kindern viel Raum für Aktivitäten im Freien bieten.*

*Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gut sichergestellt. Zwei Arztpraxen und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten im Bedarfsfall schnelle medizinische Versorgung.*

*Für sportlich Aktive gibt es ein modernes Fitnessstudio in der Nähe, das mit modernen Geräten und einem breiten Kursangebot aufwartet. Darüber hinaus bieten die umliegenden Parkplätze ausreichend Platz für die eigenen Fahrzeuge.*

*Berufspendler profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist in weniger als zehn Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist etwa eine Stunde Fahrzeit entfernt und ermöglicht komfortable Flugverbindungen.*

*Diese Umgebung kombiniert ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und ist somit ideal für Menschen, die eine ausgewogene Work-Life-Balance suchen. Die umliegenden Freizeitzentren und gastronomischen Einrichtungen wie der Akropolis-Grill erweitern das Freizeitangebot und sorgen für kulinarische Abwechslung.*

*Zusammengefasst ist diese Wohnimmobilie die perfekte Wahl für all jene, die eine gelungene Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und einer hervorragenden Erreichbarkeit von Alltagseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten suchen.*

**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 hochwertig sanierte Eigentumswohnung befindet sich in einem im Jahr 2024 umfassend modernisierten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung bietet eine attraktive Wohnfläche und zeichnet sich durch eine moderne Ausstattung sowie eine ausgezeichnete Energieeffizienz aus.**

### **Heizung und Energieeffizienz:**

**Dank einer neuen, effizienten Wärmepumpe verfügt die Wohnung über eine energiesparende Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Das gesamte Gebäude entspricht der Energieeffizienzklasse A gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV). Wärmedämmmaßnahmen an Fassade, Dach und Fußböden sorgen für niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Wohnklima.**

### **Sanierung und Ausstattung:**

**Die umfassende Sanierung umfasste den Austausch aller Fenster durch moderne Kunststoffisoliertglasfenster mit elektrischen Rollläden sowie neue VELUX-Dachfenster. Sämtliche Elektroinstallationen und Sanitärleitungen wurden erneuert. Die Böden wurden isoliert und ausgeglichen, die Wände gespachtelt und das Dach komplett saniert.**

### **Besondere Merkmale:**

**Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Walk-In-Dusche und einem Fenster, das für angenehme Lichtverhältnisse sorgt. Zur Wohnung gehört außerdem eine praktische Abstellfläche im Hinterhof, der auch über einen Geräteschuppen verfügt.**

### **Attraktive Investitionsmöglichkeit:**

**Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Immobilie ist voll erschlossen und bietet ein hohes Mietsteigerungspotenzial. Die Installation einer Einbauküche könnte den Mietpreis weiter erhöhen und die Attraktivität für Mieter steigern.**

### **Zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten:**

**Neben dieser Wohnung stehen insgesamt elf weitere Wohneinheiten im selben Gebäude zum Verkauf. Die verfügbaren Wohnungen variieren in der Wohnfläche zwischen ca. 52 m<sup>2</sup> und ca. 107 m<sup>2</sup>, was verschiedene Wohnkonzepte ermöglicht.**

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**ca. 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Zwei effizient ausgelegte neue Wärmepumpen als Wärmeerzeuger Fußbodenheizung im gesamten Objekt (energiesparend) Badezimmer mit Walk-In Dusche und Fenster**

**Fassadendämmung**

**Neue doppelverglaste Fenster, überdurchschnittlich groß mit hohem Lichteinfall, elektr. Rolläden neue VELUX Dachfenster**

**Komplett neue, moderne Elektroinstallation**

**Alle Sanitärleitungen (Zu und Ab) neu**

**Böden isoliert & ausgeglichen**

**Wände ganzheitlich gespachtelt**

**Dach saniert**

**Zwischensparrendämmung des Daches**

**Maßnahme zur Wärmedämmung:**

**Fassadendämmung, Fußbodendämmung, Dachdämmung**

**Austausch alter Fenster: Kunststoffisoliertes Fenster und Velux Dachfenster**

**Einbau einer modernen Heizung: Wärmepumpenheizung**

**Erschließung: voll erschlossen**

**Unterkellerung: voll unterkellert**

**Zustand: komplett saniert**

**Fenstertyp: Kunststoff/Isoliertes Glas mit elektrischen Rolläden**

**Fassade: Fassade gedämmt (kleine Wandfläche im Hinterhof nicht)**

**Hinterhof: Abstellfläche und Geräteschuppen**

**Heizung: neue Wärmepumpentechnik**

**Grundstücksfläche: 285 Quadratmeter**

**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*

## **Sonstiges**

***FALC Immobilien - einfach mehr!***

***Die Immobilie kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden. Falls Sie eine Finanzierung benötigen, können wir Ihnen bei der dieser gerne behilflich sein.***

***Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Dorsten und Schermbeck***

***Dominic Pyrowicz***

***Mobil: 0176 / 21801438***

***Festnetz: 02362 / 9 666 935***

***E-Mail: [dominic.pyrowicz@falcimmo.de](mailto:dominic.pyrowicz@falcimmo.de)***

***Ihre Hotline am Wochenende: 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



**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)

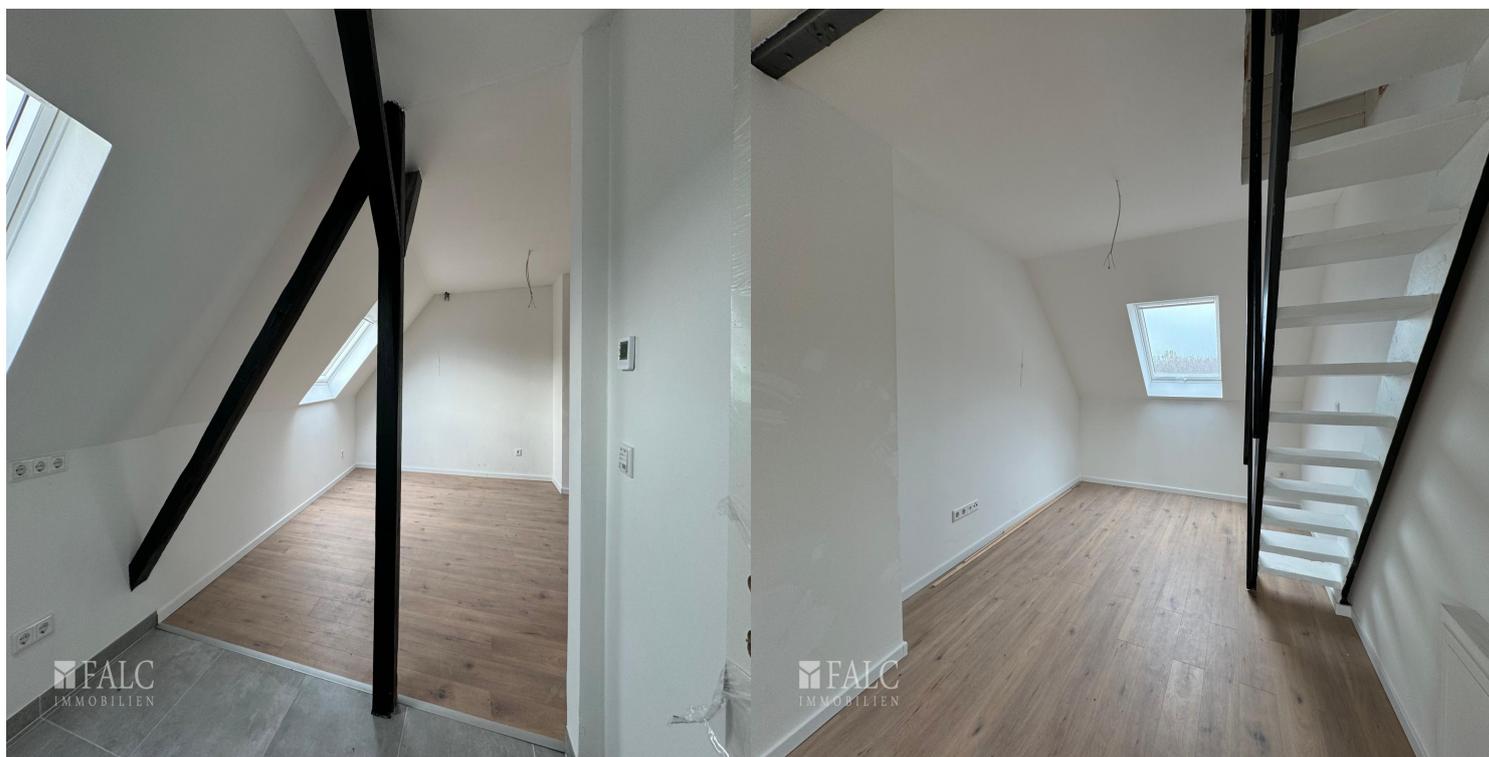
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)