



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-EnTe-66597

Charmante 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon in Waltrop – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Eckdaten

Kaufpreis	129.500,00 €
Jahresnettomiete	6.960,00 €
Faktor	18,6

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	65,0 m²
Grundstücksfläche	697,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.09.2028
Energiebedarf	203,3
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	03.09.2018
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 wunderschöne Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße im Herzen von Waltrop, einer charmanten Stadt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets. Waltrop zeichnet sich durch seine harmonische Mischung aus städtischem und ländlichem Flair aus, was es zu einem attraktiven Wohnort für vielfältige Zielgruppen macht.

Die unmittelbare Umgebung des Hauses bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen, darunter Droste-Hülshoff-Straße und Hafenstraße, die Ihnen eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten. Für Familien mit Kindern gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, wie die August-Hermann-Francke-Schule und diverse Kindergärten. Auch mehrere Spielplätze, darunter der nahegelegene Spielplatz Großer Kamp, sorgen für ein angenehmes Umfeld für die Jüngsten.

Für den täglichen Bedarf stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Verfügung. Eine gute Anbindung an die A2 und A45 Autobahnen ermöglicht Ihnen zudem eine schnelle Erreichbarkeit anderer Städte und Regionen. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist etwa eine halbe Autostunde entfernt, was für Vielflieger eine enorme Erleichterung darstellt.

Die fußläufigen Parks und Fitnessstudios wie das FlexXit bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und sportliche Aktivitäten. Zudem sind Tankstellen und Parkplatzmöglichkeiten leicht zugänglich, was die Mobilität mit dem eigenen Fahrzeug erleichtert.

Mit einem Durchschnittsalter von 45 Jahren und einem relativ niedrigen Leerstand ist die Nachbarschaft sehr stabil und gut durchmischt. Ein hoher Anteil an Grünflächen, kombiniert mit einer bestens ausgeprägten Infrastruktur für Einzelhandel und Dienstleistungen, macht die Lage besonders attraktiv.

Die Straße selbst ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer freundlichen Nachbarschaft. Dieses Wohngebiet eignet sich perfekt für Personen, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage suchen. Hier lässt sich der Alltag in vollen Zügen genießen – von entspannten Spaziergängen in den Parks bis hin zu komfortablen und schnellen Besorgungen im Alltag.

Investieren Sie in eine Immobilie in dieser attraktiven Lage und profitieren Sie von einer Lebensqualität, die keine Wünsche offenlässt.

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

Charmante 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon in Waltrop – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Diese einladende 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Waltrop bietet Ihnen auf ca. 65 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung. Hier verbinden sich moderner Wohnkomfort, eine familienfreundliche Umgebung und eine ideale Lage – perfekt für Paare, kleine Familien oder Singles, die ein behagliches Zuhause suchen.

Schon beim Betreten werden Sie von einem praktischen Windfang empfangen, der Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus öffnet sich der Weg in den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung eine freundliche Atmosphäre schafft. Die offene Küche ist harmonisch in den Raum integriert und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Balkon, auf dem Sie die Sonne genießen oder den Feierabend entspannt ausklingen lassen können.

Über den Flur gelangen Sie zu den weiteren Räumen. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank – Ihr persönlicher Rückzugsort für erholsame Nächte. Ein weiteres Zimmer bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer – hier gestalten Sie den Raum ganz nach Ihren Bedürfnissen. Das helle Tageslicht-Badezimmer schafft mit natürlichem Licht eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein.

Darüber hinaus profitieren Sie von einem separaten Kellerraum, der Ihnen wertvollen Stauraum bietet. Direkt vor dem Haus stehen frei zugängliche Parkplätze zur Verfügung – so entfällt die lästige Parkplatzsuche.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

Ausstattung

" KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION "

Allgemeine Informationen:

- Baujahr: 1969
- Wohnfläche: ca. 65 m²
- Zimmer: 3 (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)
- Etage: 2. Obergeschoss

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

- **Grundstücksfläche: 697 m² (Mehrfamilienhaus)**
- **Gas Zentralheizung**

Ausstattungsmerkmale:

- **Eingangsbereich: Windfang mit Platz für Garderobe**
- **Wohn- und Essbereich:**
- **Großzügig und lichtdurchflutet**
- **Offene Küche integriert**
- **Zugang zum Balkon**
- **Geräumiges Schlafzimmer**
- **Kinder-/Arbeitszimmer: Vielseitig nutzbar (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)**
- **Badezimmer: Tageslichtbad, mit Dusche**
- **Balkon: Direkt vom Wohnzimmer erreichbar, ideal zum Entspannen**
- **Keller: Separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum**
- **Parkmöglichkeiten: Frei zugängliche Parkplätze direkt vor dem Gebäude**

Modernisierungen:

- **2022 Neupflasterung hinter dem Haus
Neue Balkonbrüstung**
- **2020 Kelleranstrich
Neue Gasheizung**
- **2019 Neue Elektrik/ Zählerschrank**
- **2015 Neues Badezimmer**
- **2014 Fassadenanstrich Gebäude**

Hier geht es zum 360 Grad Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3106818?accessKey=67b8>

" KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION "

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

Diese 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit wirtschaftlicher Attraktivität – Ihre neue Wohlfühloase in Waltrop!

Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

FALC Immobilien Nottuln

Enya Temme

E-Mail: enya.temme@falcimmo.de

Mobil (9:00 - 17:30 Uhr): 0151 587 555 29

Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h über unsere Hotline zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

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 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](#)