



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-EnTe-67375

**Charmantes Rheinmittelhaus in Waltrop mit Garten, Garage und Ausbaupotenzial!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**195.000,00 €**

**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>70,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>174,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**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

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Waltrop, die sich besonders durch ihre Familienfreundlichkeit und gute Infrastruktur auszeichnet.*

*Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass der Alltag bequem und stressfrei organisiert werden kann.*

*Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Reihenhäusern und viel Grün, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Direkt hinter dem Garten befindet sich ein Spielplatz, der für Familien mit Kindern ein großer Vorteil ist. Darüber hinaus laden verschiedene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.*

*Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Zentrum von Waltrop sowie den umliegenden Städten. Für Pendler bietet die Nähe zu den Autobahnen A2 und A45 eine schnelle Verbindung in Richtung Dortmund, Münster oder das Ruhrgebiet.*

*Dank der Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung eignet sich dieses Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die eine angenehme und gut angebundene Wohngegend suchen.*

## Objektbeschreibung

*Charmantes Mittelhaus in Waltrop – Perfekt für Handwerker und kreative Gestalter*

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gemütliche Rheinmittelhaus aus dem Jahr 1960 bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 176 m<sup>2</sup> großen Grundstück jede Menge Potenzial, um mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen ein echtes Wohnjuwel zu schaffen. Besonders für diejenigen, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten und mit handwerklichem Können aufwerten möchten, ist diese Immobilie genau das Richtige.*

*Der Grundriss ist durchdacht und funktional. Sie betreten das Haus und gelangen zunächst in die helle Küche, die ausreichend Platz für eine Essecke bietet und zudem direkten Zugang zum Keller hat. Weiter geht es in das geräumige Wohnzimmer – das Herzstück des Hauses. Von hier aus führt eine Tür auf die überdachte, wintergartenähnliche Terrasse, die sich ideal zum Entspannen eignet. Dahinter erstreckt sich der Garten mit einem Rasenabteil und einem praktischen Gerätehaus. Ein echtes Highlight: Durch ein Tor hinter dem Gerätehaus gelangt man direkt in eine ruhige Sackgasse, von der aus man in weniger als einer Minute einen Spielplatz erreicht – perfekt für Familien mit Kindern.*

*Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer – ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer – sowie ein*

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*

***modernes, behindertengerechtes Badezimmer, das 2012 erneuert wurde. Besonders spannend ist das Potenzial des Dachbodens: Dieser ist noch unausgebaut, bietet aber die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – sei es ein weiteres Schlafzimmer, ein Homeoffice oder ein Hobbyraum.***

***Auch der Keller überzeugt mit Flexibilität. Neben einem großen Kellerraum gibt es hier ein weiteres Badezimmer mit einer geräumigen Badewanne. Ob als Stauraum, Hobbyraum oder Partykeller – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.***

***Zwar wurde das Haus über die Jahre regelmäßig modernisiert, ist jedoch insgesamt renovierungsbedürftig. Die Gasheizung und die Fenster stammen ca. aus dem Jahr 1985, das Dach wurde ca. 1990 erneuert und die Außenfassade 2002 überarbeitet. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2012 saniert, und 2023 erhielt das Haus einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet. Wer bereit ist, handwerklich aktiv zu werden, kann hier mit überschaubarem Aufwand ein individuelles und gemütliches Zuhause gestalten.***

***Diese Immobilie ist ideal für alle, die ihr Wohnglück selbst in die Hand nehmen möchten. Mit etwas Renovierungsaufwand und Liebe zum Detail lässt sich hier ein wunderschönes Zuhause schaffen. Die familienfreundliche Lage, der schöne Garten und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einer lohnenden Investition.***

***Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume – wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen!***

**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*

## **Ausstattung**

**" KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION "**

***Charmantes Rheinmittelhaus in Waltrop – Perfekt für Handwerker und kreative Gestalter***

### **Allgemeine Informationen**

- **Baujahr:** 1960
- **Wohnfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** 176 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer)
- **Badezimmer:** 2 (Obergeschoss & Keller)

### **Erdgeschoss**

- **Küche:**

***Funktional mit Platz für eine Essecke***

***Direkter Zugang zum Keller***

- **Wohnzimmer:**

***Geräumig und lichtdurchflutet***

***Zugang zur überdachten, wintergartenähnlichen Terrasse***

### **Obergeschoss**

- **Schlafzimmer**
- **Kinderzimmer:** Auch als Büro oder Hobbyraum nutzbar
- **Badezimmer:**

***2012 modernisiert***

***Behindertengerecht ausgestattet***

- **Dachboden:**

***Noch unausgebaut***

***Potenzial für ein zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum***

### **Keller**

- **Nutzungsmöglichkeiten:**
- **Großer Kellerraum**
- Ideal als Hobbyraum, Partykeller oder Lagerfläche***

- **Badezimmer:**

***Geräumige Badewanne***

### **Außenanlage**

**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

- Terrasse
  - Garten:
  - Praktisches Gerätehaus
  - Zugang über ein Tor zu einer ruhigen Sackgasse
  - Highlight: Hinter dem Haus ist ein großer Spielplatz – ideal für Familien mit Kindern
  - Vorgarten:
- Großzügig gestaltet mit Gestaltungspotenzial
- Garage

### Sonstiges

#### Modernisierungen & Zustand

Bei Interesse fördern 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.

- Gasheizung & Fenster: ca. 1985
- Dach: ca. 1990 erneuert
- Außenfassade: ca. 2002 überarbeitet
- Badezimmer (Obergeschoss): ca. 2012 erneuert
- Glasfaseranschluss: ca. 2023 installiert

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.  
Insgesamt renovierungsbedürftig  
Besonders geeignet für handwerklich begabte Käufer, die mit kreativen Ideen und Eigenleistung ihr perfektes Zuhause schaffen möchten

Enya Temme

E-Mail: [enya.temme@falcimmo.de](mailto:enya.temme@falcimmo.de)

Ausbau-Potenzial

Mo-Fr: 9:00 - 17:30 Uhr: 0151 587 555 29

Dachgeschoss

Hotline (24/7): 0800 - 646 0 646

• vor und hinter dem Haus kann ebenfalls angebaut werden

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 nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

" KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION "

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)

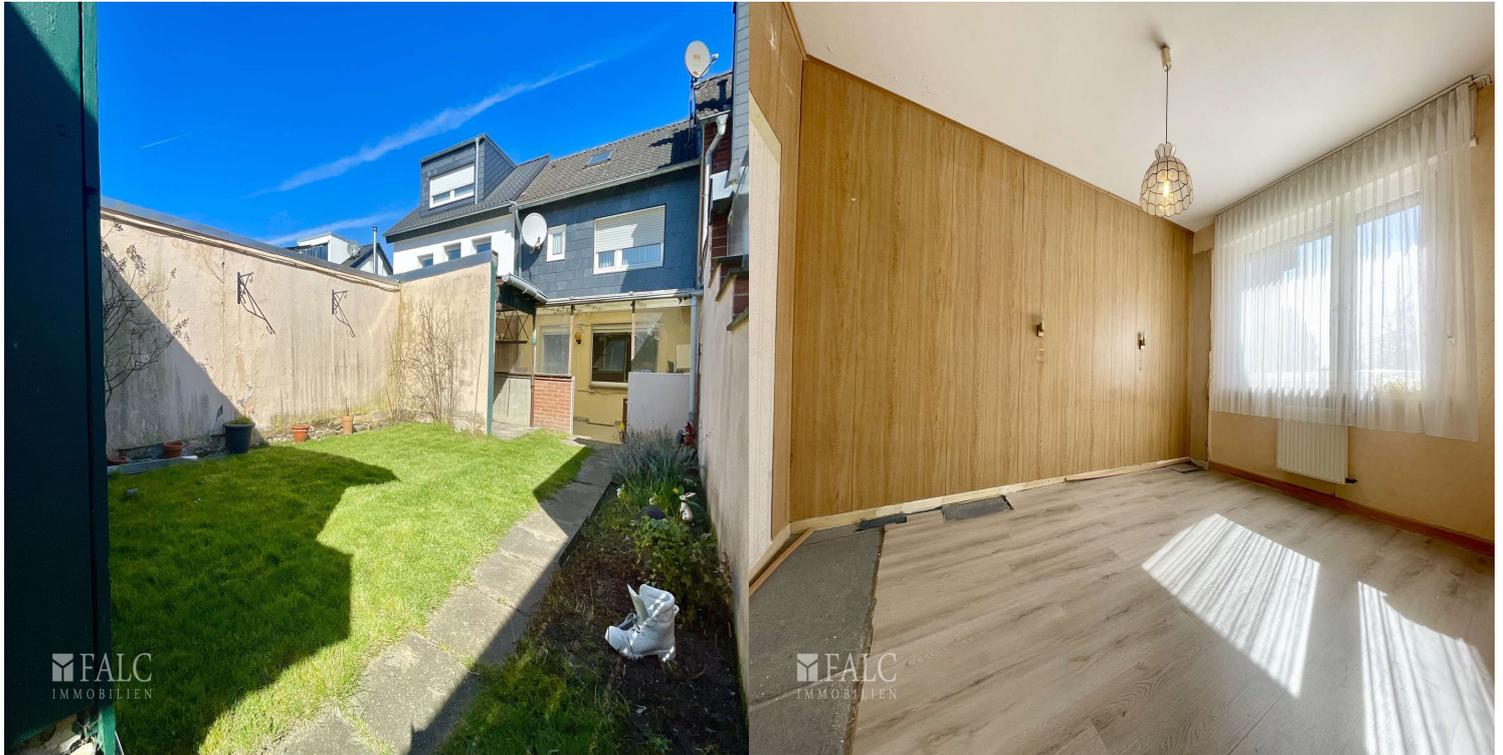
[Online ansehen](#)



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)

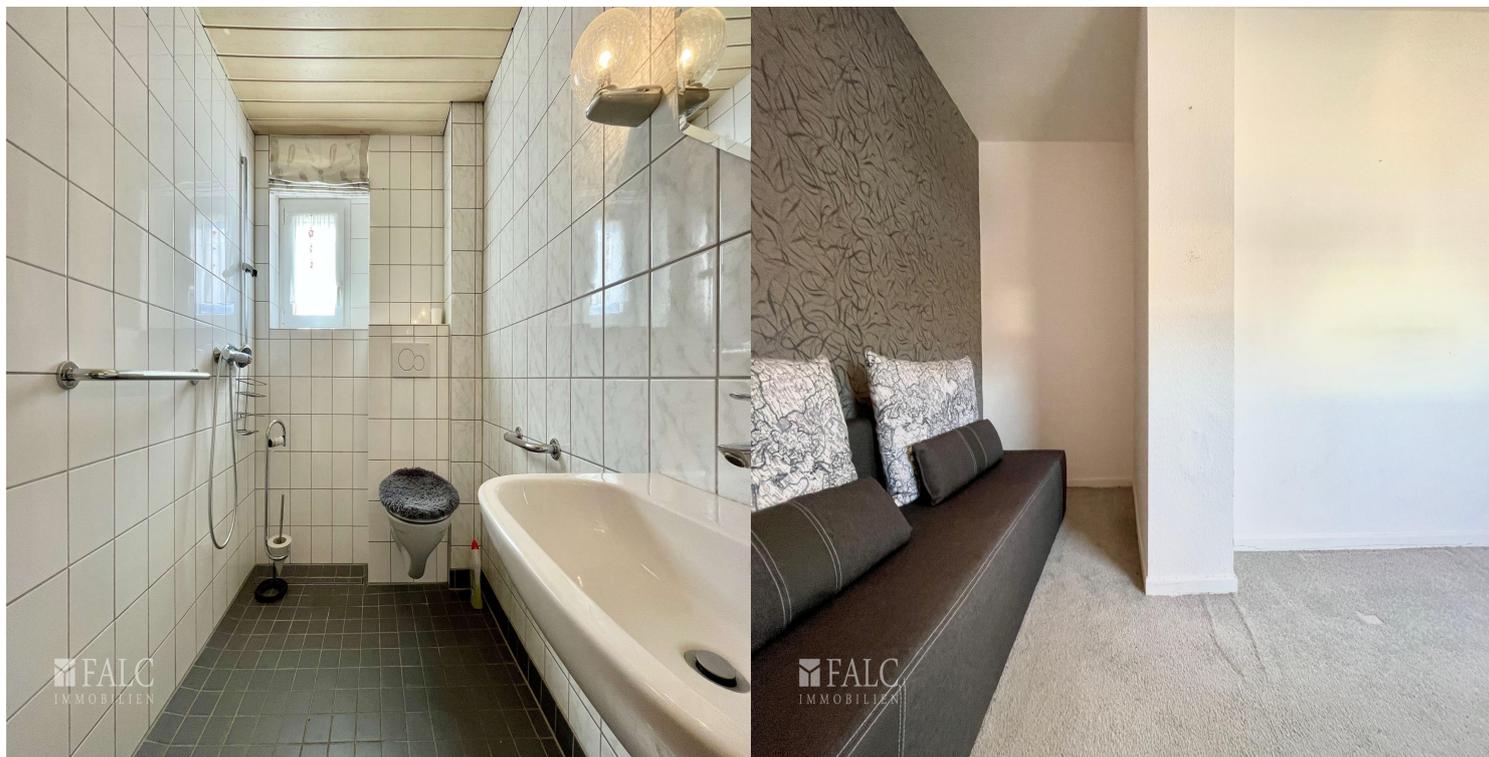
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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)

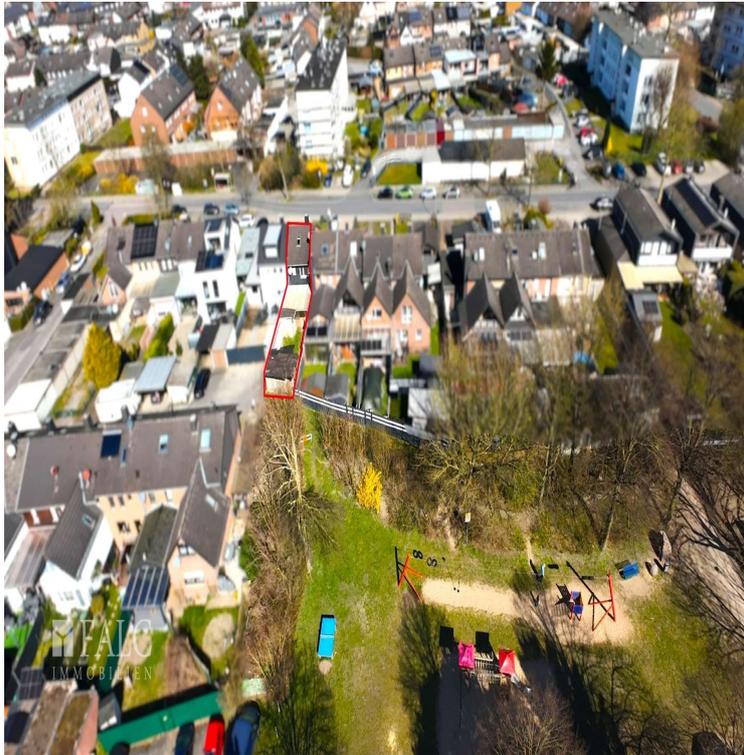
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

**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



Erdgeschoss

**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](#)