



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-EnTe-72524

**Attraktives Investment: 4-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, Balkon und Stellplatz**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>129.500,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>5.880,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>22,0</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>77,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>77,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>77,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2003</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.03.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>133.4 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</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 zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage in einer lebendigen Mittelstadt am östlichen Rand des Ruhrgebiets.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen.**

**Das historische Stadtzentrum mit seiner charmanten Altstadt, vielfältigen kulturellen Angeboten und attraktiven Parkanlagen liegt nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.**

**Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bus- und Bahnverbindungen gegeben, während Autofahrer von der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Regional- und Fernstraßen profitieren.**

**Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit einem angenehmen, urbanen Wohnumfeld und bietet eine perfekte Kombination aus Stadtleben und Naherholung.**

## Objektbeschreibung

**Diese gepflegte Vier-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965 mit insgesamt 53 Wohneinheiten und überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie familienfreundliche Details. Auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer legen.**

**Der Grundriss umfasst ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, drei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer, das erst 2023 vollständig modernisiert wurde und nun mit einer komfortablen Dusche ausgestattet ist. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen direkten Blick auf den hauseigenen Spielplatz bietet – ideal für Familien mit Kindern.**

**Das Gebäude selbst wurde ebenfalls laufend gepflegt und modernisiert: Die Fenster wurden 2018 durch energieeffiziente Dreifachverglasung ersetzt, das Dach 2024 vollständig erneuert. Ein Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Zugang zu den einzelnen Etagen.**

**Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein Pkw-Stellplatz direkt vor dem Gebäude. Das Mehrfamilienhaus ist eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit grünem Umfeld und familienfreundlicher Atmosphäre.**

**Die Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachter Aufteilung, Balkon mit Blick ins Grüne, eigenem Stellplatz und Aufzug macht dieses Angebot besonders attraktiv.**

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**

**" KEINE ZUSÄTZLICHE KÄUFERPROVISION "**

#### **Allgemeine Informationen:**

- **Baujahr: 1965**
- **Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>**
- **4 Zimmer (3 Schlafzimmer)**
- **Kaltmiete p.a. (Soll): 5.880,00 € ?**
- **Rendite: 4,54 %**
- **Faktor: 22**
- **Balkon mit Blick auf den Spielplatz**
- **Eigener Kellerraum**
- **Eigener Stellplatz**
- **Aufzug**
- **Duschbad**

#### **Modernisierungen:**

- **Dacherneuerung: 2024**
- **Badezimmer: 2023**
- **Fenster: 2018**
- **Öl Heizung: 2003**

**Hier geht es zum 360 Grad Rundgang:**

**<https://mls.immoviewer.com/portal/tour/3123471?psm.showBottomLine=false&accessKey=6818&psm>**

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Sie sind schon lange auf der Suche nach einer attraktiven Kapitalanlage ?  
Kein Problem, dann ist dieses vielleicht schon bald Ihr neues Projekt !***

***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](mailto:enya.temme@falcimmo.de)***

***Mobil (9:00 - 17:00 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](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](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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

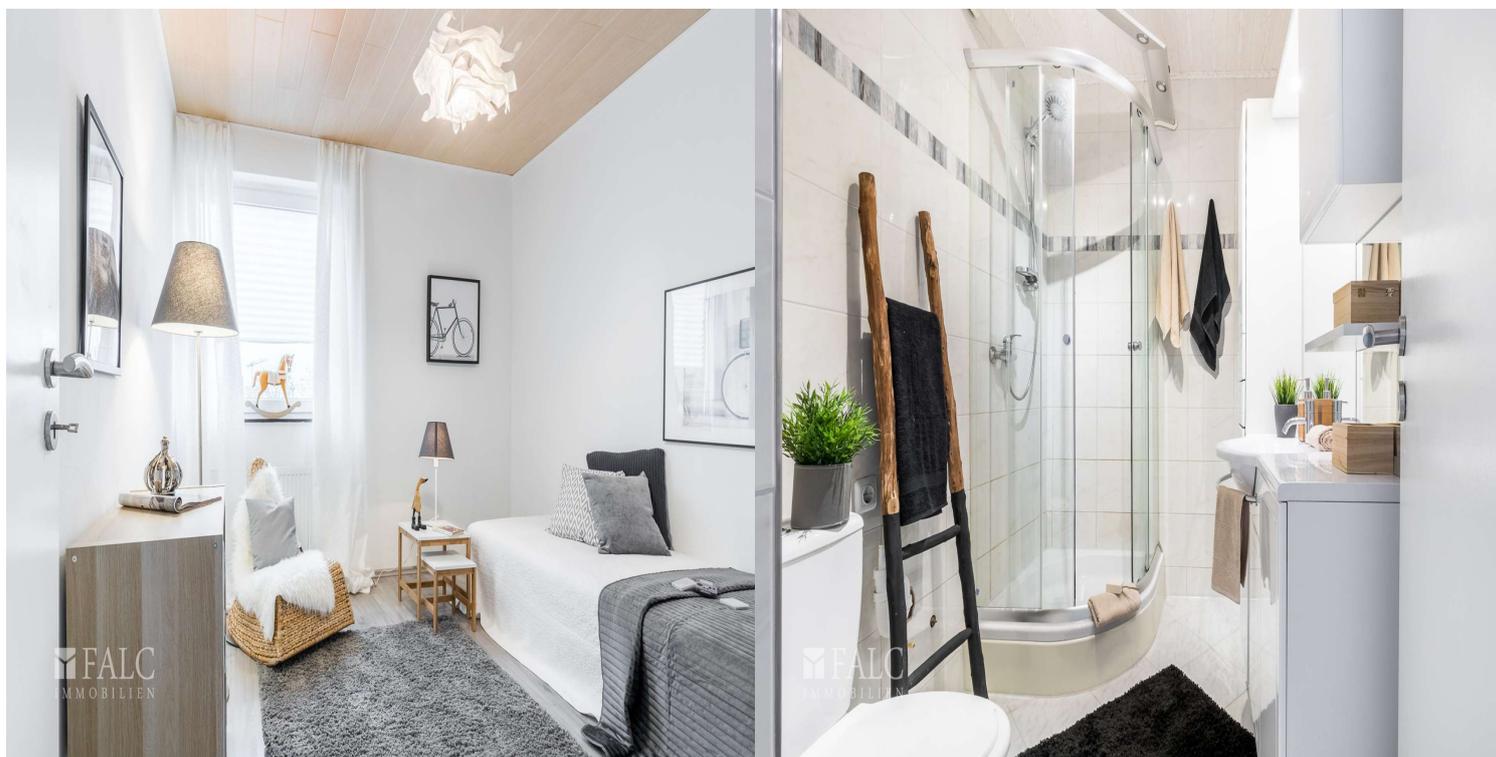
[Online ansehen](#)



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*



FALC  
IMMOBILIEN



**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](#)