



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Objektnummer FALC-FRB-55350

**KAPITALANLAGE: Apartment m. Terrasse u. Garage in ruhiger Lage**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**89.500,00 €**

**Provision**

**3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.**

**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>51,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.312,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</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>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>

<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

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

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Das angebotene Objekt liegt in Hülsenbusch, einem Vorort von Gummersbach. Die schnelle erreichbaren Nachbargemeinden sind Engelskirchen, Lindlar und Marienheide.***

***In Bezug auf die nahegelegene Infrastruktur besticht diese Lage durch eine gute Erreichbarkeit der Autobahnen A 4 und A 45, die schnelle Verbindungen zu den Großstädten und Wirtschaftszentren sicherstellt. Der nächstgelegene Flughafen Köln/Bonn ist über die BAB A 4 gut zu erreichen, der nächste Bahnanschluss ist die RB 25 (Köln-Lüdenscheid) mit den Bahnhöfen Gummersbach, Runderoth und Engelskirchen. Ebenso bringen Sie die Buslinien 316 (Gummersbach, Engelskirchen) und 307 (Lindlar) sicher in die nächsten Städte.***

***Als nächste Einkaufsmöglichkeit bietet sich z.B. ALDI in ca. 3 Kilometern Entfernung an. In den Nachbargemeinden und vor allem in der Kreisstadt Gummersbach finden Sie alle erdenklichen Angebote im Bereich Lebensmittel, Dienstleistung, Medizin und Kultur.***

***Die direkte Umgebung der Immobilie bietet viel Natur und somit die Möglichkeit, sich ideal zu entspannen oder an der frischen Luft zu bewegen.***

**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**

**Zum Verkauf steht ein gemütliches Apartment aus dem Jahr 1971 und einer Wohnfläche von insgesamt 51,78 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Gummersbach-Hülsenbusch und verfügt über ein großes Zimmer (teilbar in Wohn- und Schlafraum) mit offener Küche, einem Duschbad sowie einem Abstellraum. Hinzu kommen ein eigenes Kellerabteil und die Mitnutzung des Waschraumes. Besonders hervorzuheben sind die große Terrasse sowie eine eigene Garage.**

**Insgesamt befinden sich 8 Wohneinheiten im Haus. Auf die angebotene Einheit entfallen 92/1.000 Miteigentumsanteile (MEA). Die Wohnung wird aktuell selbst genutzt und nach Absprache frei. Gerne wird eine kurzzeitige Anmietung angestrebt.**

**Durch die großen Kunststoff-Isolierglas-Fenster gelangt viel Tageslicht ins Innere und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung wird nach dem Verkauf frei und darf dann gerne neu angestrichen werden. Aus Diskretionsgründen und der Tatsache, dass die Wohnung aktuell sehr vollgestellt ist, bitten wir für die geringe Anzahl und die Qualität der Fotos um Nachsicht. Ein 360-Grad-Rundgang wurde ausnahmsweise nicht erstellt. Der Gesamtzustand darf jedoch als insgesamt gut bezeichnet werden.**

**Die Beheizung erfolgt über eine Elektro-Nachtspeicher-Heizung. Der Energieausweis lag der Hausverwaltung bei der Erstellung des Exposés nicht vor und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt.**

**Die Eigentümergemeinschaft hat die Neueindeckung des Daches beschlossen und die Rücklagen dafür bereits eingesammelt. Die Fenster wurde vor einiger Zeit bereits ausgetauscht. Sie erwerben also eine kleine Einheit in einem gepflegten Haus mit gutem Erhaltungszustand.**

**Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung bei einer Besichtigung überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**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**

***Die Wohnung ist gut ausgestattet mit einer großzügigen Kochnische, einem Duschbad und einer sehr großen Terrasse. Neben einer eigenen Garage und einem kleinen Abstellraum in der Diele verfügen Sie zusätzliche noch über ein eigenes Kellerabteil. Ihre Waschmaschine findet Platz im Gemeinschaftswaschraum. Keller und Waschraum befinden sich auf der gleichen Etage gleich gegenüber der Wohnung.***

***Die Einheit ist ausgestattet mit modernen Kunststoff-Isolierglas-Fenstern. Für die Nachtspeicherheizung können Sie bzw. Ihre Mieter einen eigenen Vertrag mit dem Stromversorger Ihres Vertrauens abschließen.***

***Die Wände sind verputzt und müssten neu gestrichen. Im Wohnraum liegt ein Vinylboden und das Bad etc. ist gefliest. Nahezu der gesamte Bereich vor der Wohnung ist als Terrasse angelegt.***

**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**

## **Sonstiges**

**HAUSGELD 2022 (ohne Heizung):**

**Betriebskosten umlagefähig EUR 786,57**

**Betriebskosten nicht umlagefähig EUR 387,13**

**Zuführung zur Rücklage: EUR 1.104,00**

**WOHNFLÄCHE:**

**Laut Bauakte / Teilungserklärung 45,78 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse)**

**Wohnfläche kpl. / vermietbare Fläche: ca. 51,78 m<sup>2</sup> (inkl. Terrasse mit 25%)**

**zzgl. Kelleranteil und Garage**

**Die Immobilien-Börsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder den Kontakt-Button auf der jeweiligen Immobilien-Plattform an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Adresse und Rufnummer.**

**Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!**

**Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernimmt FALC Immobilien daher keine Gewähr.**

**Information zum Energieausweis gemäß GEG: Nachtspeicherheizung (Strom), Energie-Bedarfs-Ausweis wird derzeit erstellt.**

**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](#)