



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GOe-37979

*Love your Life!*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**139.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**1.224,72 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis 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>89,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Objektbeschreibung**

**Aufgepasst! Am Mittwoch den, 10.07.2024 von 16:30 bis 17:30 Uhr ist eine offene Besichtigung eingeplant.**

**Ich bitte um eine kurze Bestätigung.**

**Sie sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung, die Platz für eine kleine Familie bietet oder Sie suchen eine Kapitalanlage?**

**Dann haben wir genau das richtige Objekt für Sie.**

**Dieses Wohnangebot liegt zentrumsnah in Stolberg/Liester und ist besonders für Paare oder**

**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*

**Familien geeignet.**

**Ihr neues Zuhause liegt im dritten Stock eines 1971 erbauten viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten.**

**Die hier angebotene Wohneinheit hat ca. 89,00 m<sup>2</sup> und besteht aus insgesamt vier Wohnräumen, die derzeit fest vermietet sind.**

**Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 500,00 EUR, das Hausgeld 290,00 EUR und beinhaltet bereits alle anfallenden Kosten für die Instandhaltung und Verwaltung der Eigentumswohnung.**

**Sie betreten Ihr neues Zuhause über den zentralen, großzügigen Eingangsbereich, der alle Wohnbereiche erschließt.**

**Die geräumige Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und zum Verweilen ein.**

**Das innenliegende Badezimmer mit Dusche sowie die Gästetoilette befinden sich ebenfalls im zentralen Eingangsbereich.**

**Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur Loggia bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.**

**Das Schlafzimmer ist geräumig, bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank und verfügt über einen Balkon für frische Luft.**

**Auch das Arbeitszimmer oder Kinderzimmer lässt sich individuell nutzen und einrichten.**

**Ein wohnungseigener Abstellraum und ein Kellerraum bieten genügend Stauraum.**

**Ein günstiger Grundriss und sehr gute Lichtverhältnisse schaffen zudem ein einladendes und äußerst attraktives Wohnumfeld.**

**Das Highlight ist der seitlich angrenzende Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz, Skaterbahn, viel Liegewiese und Sitzgelegenheiten.**

**Hier können Sie die Sonne genießen und sich vom Alltagsstress erholen.**

**Auch der Weg zum Friseur ist nicht mehr weit, denn er ist im Gebäude untergebracht.**

**Es handelt sich um ein einzigartiges Angebot, das viel Platz bietet und lagebedingt überzeugt.**

**Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung beeindrucken und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**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 Immobilie wurde im Jahre 2010 umfassend saniert und modernisiert.  
Es existiert leichter Modernisierungstau nach Jahren des Gebrauchs.*

*Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine zentrale Heizung, während die Temperierung des Wassers über einen elektronischen Durchlauferhitzer gewährleistet ist.*

*Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine zentrale Heizung, während die Temperierung des Wassers über einen elektronischen Durchlauferhitzer gewährleistet ist*

- + Die Gas-Etagenheizung samt neuer Heizungsrohre ist im Jahre 2021 installiert worden**
- + Die Wände und Decken sind in Weiß gestrichen,**
- + Badezimmer aus dem Jahr 2010 mit einer Handtuchheizung**
- + Gäste-WC aus dem Jahr 2010**
- + Neue Wasser- und Abwasserleitungen!**
- + Neue Elektroleitungen und -Sicherungen!**
- + doppelte Isolierverglasung (Kunststoff)**
- + Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet**
- + Einbau einer neuen Gaszentralheizung**
- + Sanierung vom Großteil der Leitungen**
- + TV Kabel sowie die Satellitenkabel unter Putz verlegt**
- + Erneuerung des zentralen Stromkastens, sowie der Unterverteilungen**
- + schöne, geräumige Loggia und ein zweiter Balkon im Schlafzimmer**
- + großer Gemeinschaftsgarten, Skaterbahn, Sitzmöglichkeiten**
- + Vorteilhafter Grundriss der Wohnebene**
- + Helle Räumlichkeiten**
- + Aufzug (barrierefrei)**
- + Kellerraum für Saisonales**
- + Hausreinigung und Winterdienst**
- + sichere Nettokaltmiete von 500,00 EUR, Mieterhöhung möglich**
- + Mtl. Hausgeld ca. 290,00 €**
- + zentrumsnahe Lage mit guter Anbindung**

**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**

*Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen  
Bei Interesse geben Sie bitte 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.*

*Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.*

### **Ansprechpartner**

**Gülhan Özdemir**  
015125674368  
[guelhan.oezdemir@falcimmo.de](mailto:guelhan.oezdemir@falcimmo.de)

*Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:*  
52062 Aachen  
Theaterstraße 46  
kostenlose Hotline: 0800 646 0 646

*Wir freuen uns 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



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](#)



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

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](#)



WP

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](#)