



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-42308

## Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten - Modern wohnen in Gronau

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>190.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.533,33 €</b>
<b>Provision</b>	<b>keine zusätzliche Käuferprovision. inkl. MwSt.</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>75,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>5,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>814,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>80,3 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>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Süd</b>
<b>Wasch / Trockenraum</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.02.2034</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>120.95</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Immobilie in Gronau (Westf.) zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und ihre Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten aus. Der Stadtteil, in dem sich dieses Mehrfamilienhaus befindet, besticht durch eine gelungene Mischung aus urbanem Flair und grüner Umgebung.*

*Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den Alltag erleichtern und das soziale Leben bereichern. Die fußläufige Erreichbarkeit von Supermärkten und Geschäften macht Besorgungen bequem und unkompliziert.*

*Gronau selbst ist eine Stadt mit Charme und Geschichte. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus historischer Architektur und modernen Wohngebäuden. Die Nähe zu Parks und Grünflächen ermöglicht es den Bewohnern, sich in der Natur zu entspannen und aktiv zu erholen.*

*Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, wodurch Gronau und die umliegenden Städte leicht erreichbar sind. Die Wohngegend selbst zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch Singles attraktiv ist.*

*Gronau ist nicht nur charmant und lebendig, sondern besticht auch durch seine unmittelbare Nähe zu den Niederlanden. Diese geografische Besonderheit verleiht dem Leben hier eine ganz eigene Note. Egal, ob man spontan Lust auf einen Ausflug ins benachbarte Holland hat, um die dortige Kultur zu erleben oder einfach mal grenzenlos zu bummeln – die Möglichkeiten sind vielfältig und liegen quasi vor der Haustür. Eine lebendige und weltoffene Lebensart ist hier nicht nur eine Option, sondern Teil des täglichen Lebens.*

*Insgesamt bietet diese Gegend in Gronau eine ansprechende Kombination aus urbanem Leben, Einkaufsmöglichkeiten und Naturverbundenheit. Ein Ort, an dem sich das pulsierende Stadtleben mit der Ruhe einer freundlichen Nachbarschaft verbindet.*

**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**

***Herzlich willkommen in Ihrer persönlichen Wohlfühloase! Diese moderne Erdgeschosswohnung eröffnet Ihnen auf 75 m<sup>2</sup> nicht nur ein neues Zuhause, sondern eine Lebenseinstellung voller Komfort und Stil. Ein Ort, der mehr als nur vier Wände ist – es ist Ihr eigenes kleines Paradies.***

***Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer charmanten Wohnanlage mit nur 3 Wohneinheiten und punktet nicht nur mit ihrer ruhigen Lage, sondern auch mit einer bezaubernden überdachten Terrasse, die sich nahtlos in Ihren eigenen Garten erstreckt. Hier, unter freiem Himmel, können Sie entspannte Stunden verbringen und die warmen Sonnenstrahlen bei einem gemütlichen Grillabend genießen.***

***Ein Blick ins Innere enthüllt einen offenen Wohnbereich, der nicht nur mit moderner Eleganz, sondern auch mit einer durchdachten Raumaufteilung begeistert. Die Küche ist hier nicht nur ein Ort zum Kochen, sondern das Herzstück für gesellige Abende mit Familie und Freunden.***

***Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für erholsame Nächte, während das moderne Badezimmer und das Gäste-WC den Wohnkomfort perfekt abrunden. Natürliches Licht durchflutet die Räume und verleiht der Wohnung eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.***

***Ein nützlicher Abstellraum mit den erforderlichen Anschlüssen für die Waschmaschine komplettiert die Wohnung, und schafft nicht nur Raum für Haushaltsgeräte, sondern auch eine gut durchdachte und funktionale Waschzone.***

***Die Südausrichtung des Gartens sorgt für sonnige Stunden und lässt das Grün in voller Pracht erstrahlen. Ein weiteres Highlight ist der eigene gemauerte Abstellraum im Innenhof, der nicht nur Stauraum bietet, sondern auch die Möglichkeit, persönliche Gegenstände ordentlich zu verstauen.***

***Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine Miete von 600 € pro Monat inkl. der kalten Nebenkosten, Gas und Strom werden vom Mieter selbst direkt mit dem Versorger abgerechnet.***

**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

## **Ausstattung**

*Die modern gestalteten Bäder präsentieren sich mit eleganten, weißen Fliesen, die nicht nur zeitlos wirken, sondern auch eine frische und helle Atmosphäre schaffen. Darüber hinaus beeindrucken die gepflegten Bodenbeläge durch ihre hochwertige Optik und tragen zu einem insgesamt ansprechenden Erscheinungsbild der Wohnung bei.*

*Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen praktischen Versorgungsraum auf dem Gemeinschaftsflur. Jede Wohnung ist mit einer eigenen Gastherme ausgestattet, was Ihnen die volle Kontrolle über Ihre Heizung ermöglicht. Das Haus steht auf einem insgesamt 814 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Erdgeschosswohnung hat einen kleinen Garten, die genaue Größe wird noch nachgemessen.*

### **Raumaufteilung:**

- Schlafzimmer 13,13 m<sup>2</sup>
- Gästezimmer/Kinderzimmer 7,36 m<sup>2</sup>
- Flur 7,83 m<sup>2</sup>
- Bad 4,61 m<sup>2</sup>
- Gäste WC 1,77 m<sup>2</sup>
- Waschraum 3,27 m<sup>2</sup>
- Küche 5,99 m<sup>2</sup>
- Wohnbereich 25,04 m<sup>2</sup>
- Terrasse 6 m<sup>2</sup>

**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**

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. 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 wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**FALC Immobilien  
Kelwin Lamparter  
01520 - 674 66 37  
0800 - 646 0 646**

**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](#)