



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KRo-74301

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Eckdaten

Kaltmiete	775,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.025,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	66,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.09.2034
Energiekennwert	123,77 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	30.09.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt in einer lebendigen und gut angebundenen Gegend von Essen, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. Die Nähe zu verschiedenen Parks, wie dem Katharinenpark, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien und Erholung in der Natur.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zu Kindertagesstätten wie den Großstadtmäusen ein großer Vorteil. Diese sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine zuverlässige Betreuung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, und auch die Tram-Station Florastraße ist schnell erreichbar. Dies ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen.

Für Reisende und Berufspendler ist der Flughafen Essen-Mülheim in einer überschaubaren Entfernung gelegen, was die Lage auch für Geschäftsreisende attraktiv macht. Zudem ist die Autobahnauffahrt in der Nähe, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants und Cafés, die für kulinarische Abwechslung sorgen. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte in der Nähe, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Kombination aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten macht diese Lage besonders reizvoll.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Fußläufig zum Grugagelände heißt Sie Ihr neues Heim willkommen. Dieses charmante Apartment, das 1956 erbaut wurde, zeichnet sich durch seine zeitlose Architektur aus. Mit einer Wohnfläche von 66 m² bietet diese 3-Zimmer-Wohnung im 3. OG eine ideale Kombination aus Gemütlichkeit und Funktionalität.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den einladenden Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen weiteren Räumen der Wohnung.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und durch die großen Fensterfronten lichtdurchflutet. Der Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und ist damit ein angenehmer Rückzugsort an sonnigen Tagen.

Die Küche ist mit modernen Einbauschränken funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum für Kochgeschirr und Lebensmittel, sodass einer gelungenen Essenszubereitung nichts im Wege steht.

Ein großes Bett und ein Kleiderschrank finden genügend Platz im Schlafzimmer, das außerdem durch seine ruhige Lage überzeugt. Ein weiteres Zimmer kann als Kinder- oder als Bürozimmer genutzt werden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne mit Duschmodöglichkeit ausgestattet und besticht durch die helle Fliesengestaltung, die eine freundliche Atmosphäre schafft. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung

Die Gaszentralheizung sorgt für angenehme Wärme im Winter und im zugehörigen Keller finden Ihre weiteren Gegenstände Platz.

Die Warmmiete beträgt 1.025,- Euro und setzt sich folgendermaßen zusammen: 775,- Euro Kaltmiete, 165,- Euro Nebenkosten zzgl. 85,- Euro Heizkosten. Ebenso ist eine Kautions von 1.550,- Euro (2 NKM) zu zahlen.

Diese Wohnung ist ideal für kleine Familien und Paare, die eine zentrale Lage und eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur schätzen. Die Nähe zu Parks und Einkaufsmöglichkeiten rundet das Angebot ab und macht diese Wohnung zu einem perfekten Zuhause.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

3-Zimmer-Wohnung - 66 m²

3. Obergeschoss

Baujahr 1956

- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche mit EBK
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Flur
- Balkon
- Keller
- Gaszentralheizung

- Böden: Laminat und Fliesen

Kaltmiete: 775,- Euro

Nebenkosten: 165,- Euro

Heizkosten: 85,- Euro

Warmmiete (gesamt): 1.025,- Euro

Kaution: 1.500,- Euro (2 NKM)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.

Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Alle im Exposé genannten Flächen- und Maßangaben sind als Circa-Werte zu verstehen. Sie dienen der allgemeinen Orientierung und können im Einzelfall geringfügig abweichen.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

FALC Immobilien Essen

Kerstin Rosengart

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 - 16:00 Uhr): 0177 1906938

Hotline (Mo. – So. | 6:00 – 22:00 Uhr): 0800 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | 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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)