



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KRo-75551

## Nostalgie trifft Charme: 3,5-Zimmer-Wohnung auf 125 m<sup>2</sup> mit Terrasse

### Eckdaten

Kaltmiete	1.000,00 €
Warmmiete	1.400,00 €

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>125,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</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>Baujahr</b>	<b>1923</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Teppich, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.10.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>178.16</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>09.10.2025</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Diese Immobilie liegt in einer gut angelegenen und familienfreundlichen Umgebung in Essen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Das Schulzentrum am Stoppenberg, bestehend aus einem Gymnasium und einer Sekundarschule, ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Nelli-Neumann-Schule befindet sich in der Nähe, was den täglichen Schulweg für Kinder und Jugendliche angenehm kurz gestaltet.*

*Für Freizeitaktivitäten im Freien bieten sich der nahegelegene Helenenpark und weitere Grünflächen an. Diese Parks laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein und sind schnell zu Fuß erreichbar. Sportbegeisterte finden in der Sportstätte Zeche Helene eine Vielzahl von Möglichkeiten, um aktiv zu werden.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, was den Zugang zu den umliegenden Stadtteilen und dem Stadtzentrum erleichtert. Auch die Autobahnanbindung ist sehr gut, was die Mobilität zusätzlich erhöht. Der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was für Vielflieger von Vorteil ist.*

*Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie der Hergün Market und ALDI Nord in der Nähe zur Verfügung. Diese bieten eine breite Auswahl an Produkten und sind bequem zu erreichen. Familien mit kleinen Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindertagesstätten und Kindergärten, die eine qualifizierte Betreuung bieten.*

*Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur mit hoher Lebensqualität, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.*

## Objektbeschreibung

*Hier wartet Ihr neues Zuhause im nostalgischen Steigerhaus. Über ein gepflegtes Treppenhaus gelangen Sie zur großzügigen 3,5-Zimmer-Wohnung, die im Hochparterre des Dreifamilienhauses gelegen ist. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der direkt in die großzügige Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> führt. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das mit seinen großen Fenstern viel Tageslicht bietet und mit seinem Kamin einen angenehmen Wohnkomfort schafft.*

*Ein weiteres Highlight ist die große Küche im Landhausstil, die zum gemütlichem Miteinander einlädt. Die gehobene Einbauküche in Eiche hell ist funktional und mit modernen Geräten ausgestattet, sodass dem gemeinsamen Kochen nichts mehr im Weg steht. Von der Küche aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse in Süd-West-Ausrichtung, die ideal für entspannte*

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

**Stunden im Freien ist. Die vorhandene Markise spendet zudem angenehmen Schatten an heißen Tagen.**

**Angrenzend zur Küche befindet sich das schöne Tageslichtbad, das mit einer Badewanne und einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist. Das WC ist separat gehalten. Für gute Belüftung sorgt das vorhandene Fenster.**

**Die Wohnung verfügt des Weiteren über ein geräumiges Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet. Im vorhandenen Einbauschränk findet weitere Kleidung Platz.**

**Auch das Kinderzimmer hat eine angenehme Größe für Möbel und Spielzeug. Oben Spielen und unten Schlafen, oder umgekehrt? Kein Problem. Aufgrund der hohen Decke, die sich in allen Räumen findet, ist beides möglich. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Kinderzimmer sind hell und freundlich gestaltet, was eine angenehme Atmosphäre schafft.**

**Der große eigene Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und im angrenzenden Waschkeller wird Ihre Wäsche gewaschen. Die Miete beträgt 1400 € warm, was diese Wohnung zu einer attraktiven Option für Familien macht, die eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage suchen.**

**Zusätzlich kann eine Garage für 60,- Euro monatlich angemietet werden, sodass auch Ihr Fahrzeug sicher untergebracht ist.**

**Alle Fenster sind mit Außenrollos ausgestattet. Die Türen sind Eiche rustikal und die Böden sind entweder gefliest oder mit Teppichboden ausgelegt. Für angenehme Wärme sorgt die effiziente Gaszentralheizung von 2024.**

**Die Wohnung kann sofort bezogen werden. Hier finden Sie ein Zuhause, das sowohl Platz als auch Gemütlichkeit bietet.**

**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**

**3,5-Zimmer-Wohnung - 125 m<sup>2</sup> - Hochparterre  
3-Familienhaus**

- **Wohnzimmer mit Kamin**
- **Schlafzimmer mit Einbauschränk**
- **Kinderzimmer**
- **Küche mit hochwertiger EBK: Herd, Ofen, Mikrowelle, Dunstabzugshaube, Kühl-Gefrierkombination, Spüle, Spülmaschine**
- **Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne**
- **separates WC mit Fenster**
- **Flur**
- **überdachte Terrasse mit Markise**
- **Keller**
- **Waschkeller**
- **alle Fenster mit Außenrollos**
- **Böden: Fliesen und Teppich**
- **effiziente Gaszentralheizung**
- **optional: Garage**

### **Preise:**

**Kaltmiete: 1.000,- Euro**

**Nebenkosten: 400,- Euro (inkl. Heizung)**

**Warmmiete: 1.400,- Euro**

**Garage: 60,- Euro**

**Gesamt: 1.460,- Euro**

**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**

***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.***

***Bitte beachten Sie, dass dieses Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Wesentliche Merkmale der Immobilie wurden dabei selbstverständlich nicht verändert.***

***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.***

**FALC Immobilien Essen**

**Negar Barzegar**

**Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 - 16:00 Uhr): 017647315624**

**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](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



**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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDWACHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. GENOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

**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](#)