



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

360°

Schnell Termin vereinbaren.

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-LeWa-52374

Alles fußläufig erreichbar - Zentrale Lage mit Blick ins Grüne

Eckdaten

Kaufpreis

234.900,00 €

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	80,9 m²
Grundstücksfläche	1.126,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Befeuерung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.03.2030
Energiekennwert	89 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	28.03.2020
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnung befindet sich zentral gelegenen, unmittelbar neben der Innenstadt von Burscheid und dennoch im Grünen.

Sobald Sie aus der Haustüre rausgehen, können Sie direkt die Balkantrasse begehen oder Sie gehen ins fußläufig nur 3 Minuten entfernte Zentrum von Burscheid, mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheken und Restaurants. Auch mehrere Supermärkte sind zu Fuß erreichbar. Mehrere Buslinien bringen Sie in die nahegelegenen größeren Städte, wie Leverkusen oder Bergisch Gladbach. Mit dem Auto sind Sie in nur 5 Minuten auf der Autobahn A1, sodass Sie auch die Großstadt Köln schnell erreicht haben.

Zum Rheinisch-Bergischen Kreis gehörend, grenzt Burscheid mit ca. 19.000 Einwohnern an die Städte Leverkusen, Solingen, Wermelskirchen, Leichlingen und die Gemeinde Odenthal.

Hier findet man häufig die typischen Fachwerk- oder Schieferhäuser mit grünen Schlagläden. Das Stadtzentrum zeichnet sich durch die Kombination aus historischen und modernen Gebäuden aus, darunter bergische Häuser, Villen aus der Gründerzeit sowie Bank-, Geschäfts- und Wohngebäude.

Burscheid bietet ein grünes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert, darunter ausgedehnte Waldflächen, Felder, Wiesen und Gewässer sowie ein breites Sport-, Freizeit-, Kultur- und Musikangebot. Mit dem neu angelegten Panorama-Radweg Balkantrasse auf der stillgelegten Bahnstrecke ist Burscheid attraktiv an das überregionale Radwegenetz in NRW angebunden. Zudem verläuft eine Etappe des Bergischen Weges durch Burscheid.

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

Solide Kapitalanlage in zentraler Lage oder doch selber einziehen in diese ca. 81 m² Wohnung mit Balkon - Beides ist möglich.

Zwischen dem Zentrum von Burscheid und der ruhigen Balkantrasse gelegen, erwartet Sie diese moderne Wohnung aus dem Jahr 1995. Das massiv gebaute Mehrfamilienhaus mit 12 Parteien ist in einem gepflegten Zustand und hat eine hohe Instandhaltungsrücklage angespart.

Betreten Sie die helle 3-Zimmer-Wohnung, welche sich in der 1. Etage befindet, über einen geräumigen Flur. Zu Ihrer Linken befindet sich das ca. 19 m² große Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit angrenzendem Gäste-WC. Beide Bäder können durch ein großes Fenster belüftet werden. Ein weiteres knapp 10 m² großes Schlafzimmer, kann als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige ca. 28 m² Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Südbalkon, von wo aus Sie auf die grüne Balkantrasse schauen können. Neben der Essecke erwartet Sie eine abgetrennte Küche. Die Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Tiefgaragenstellplatz, welcher für 12.500,-€ zu erwerben ist. So steht ihr Auto ganzjährig geschützt, wenn Sie mal wieder zu Fuß in der Fußgängerzone von Burscheid unterwegs sind oder einen ausgiebigen Spaziergang im Grünen genießen.

Das Hausgeld beträgt monatlich 328,-€. Eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 48,35€ ist bereits enthalten. Neben der Hausverwaltung genießen Sie hier ein Rund-um-sorglos-Paket. Es fällt weder Gartenarbeit noch Treppenhausreinigung für Sie an. Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich auf 93,52€ pro Monat.

Die Wohnung ist seit dem 01.10.2023 für 850,-€ kalt vermietet. Wenn Sie die Wohnung als Kapitalanlage nutzen wollen, können Sie sich auf eine nette, ordentliche und verlässliche Mieterin freuen. Dank der zentralen Lage ist mit einer Wertsteigerung über die nächsten Jahre zu rechnen.

Für einen ersten Einblick laden wir Sie herzlich online zu unserem 360° Rundgang ein!

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

Ausstattung

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3068750> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360°-Besichtigung ist Voraussetzung für eine Wohnungsbesichtigung.

Die Ausstattungsmerkmale der Wohnung im Überblick:

- + **Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995**
- + **Eigentümergeinschaft bestehend aus 12 Parteien**
- + **2 Schlafzimmer**
- + **2-fach verglaste Fenster**
- + **Fußbodenheizung**
- + **Rollläden in der gesamten Wohnung**
- + **Bodenbelag aus pflegeleichten Fliesen**
- + **Geräumiges Badezimmer mit Duschwanne**
- + **Gäste-WC mit Fenster**
- + **Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)**
- + **Südbalkon mit Blick auf die Balkantrasse**
- + **Stauraum im Abstell- und Kellerraum**
- + **SAT-Anschluss**
- + **Tiefgaragenstellplatz (zu erwerben für 15.000,-€)**
- + **Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller**
- + **Separater Fahrradraum**

Ihr Interesse ist geweckt? Weitere Informationen zu diesem Angebot erhalten Sie gerne unter 0172/87994176.

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

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 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien

Lea Wasserfuhr

Mobil: 0172- 87 99 176

Büro: 02202 - 95 74 990



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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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

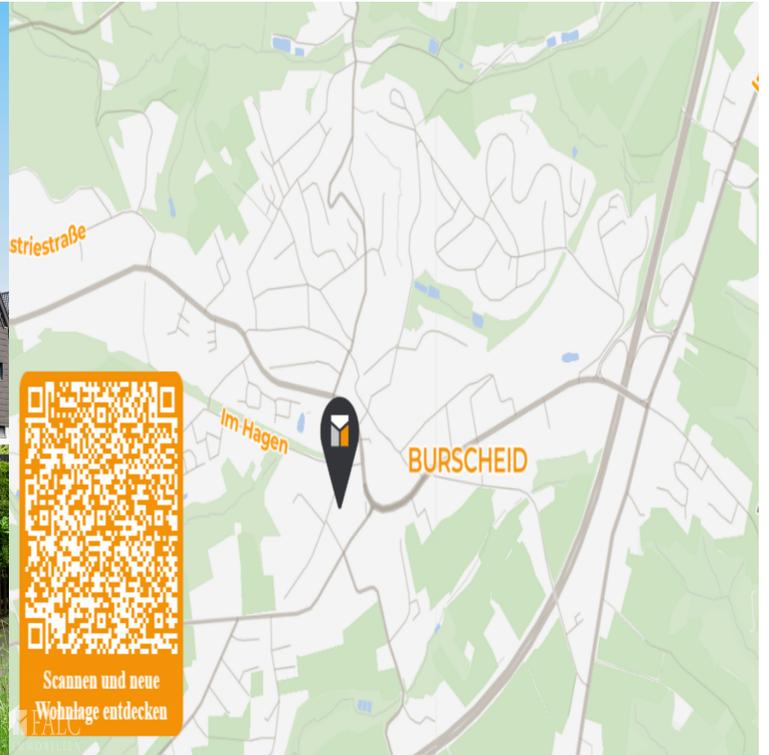
[Online ansehen](#)



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

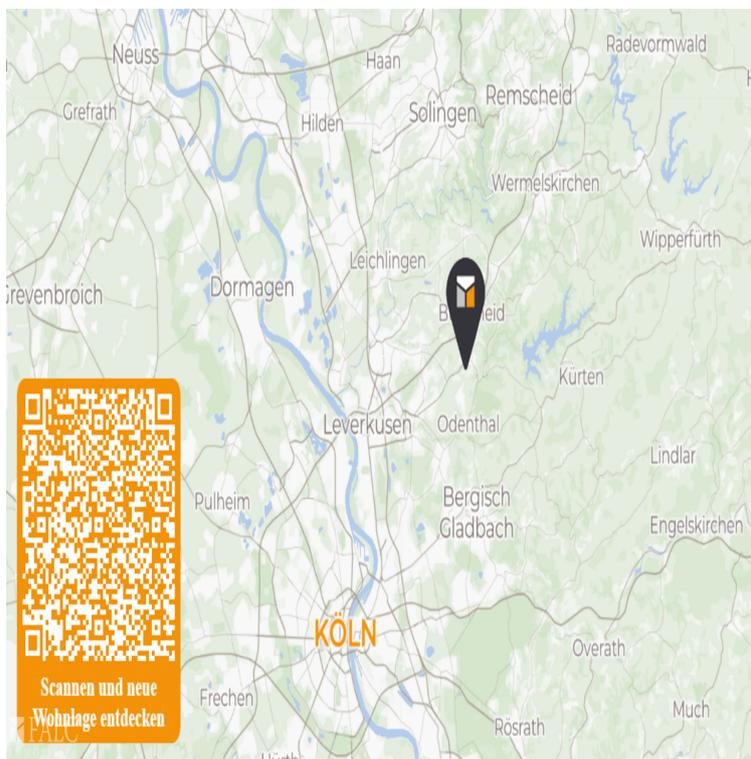
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)