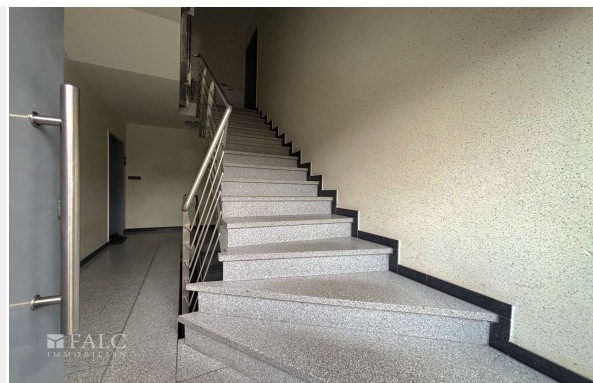




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaBe-80263

66 m² Wohnung mit Balkon, Stellplatz und Kellerraum

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

159.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

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	66,8 m²
Grundstücksfläche	554,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.10.2027
Energiekennwert	81 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	17.10.2017
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 liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Gescher und überzeugt vor allem durch eine alltagstaugliche Infrastruktur, die eine stabile Vermietbarkeit unterstützt.

Nahversorgung und Alltag

Für Mieter sind kurze Wege ein klarer Pluspunkt: Lidl liegt praktisch um die Ecke, ALDI Nord und K + K sind ebenfalls in der Nähe. Eine Rossmann Filiale ist fußläufig erreichbar. Damit sind Einkäufe des täglichen Bedarfs ohne großen Zeitaufwand möglich.

ÖPNV und regionale Anbindung

Die Bushaltestelle Hallerweg befindet sich in unmittelbarer Nähe, weitere Haltepunkte liegen ebenfalls im nahen Umfeld. Für die regionale Schienenanbindung sind die Bahnhöfe Rosendahl Holtwick und Coesfeld (Westf.) in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Mit dem Pkw ist die Autobahnauffahrt zur B 525 schnell erreicht, weitere Anschlüsse wie B 67 und A 31 liegen ebenfalls im erweiterten Umfeld. Das sorgt für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Bildung und Nachfrageimpulse

Ein zusätzlicher Standortfaktor ist die Außenstelle der Fernuniversität in Hagen am Campus Coesfeld, die in der Region präsent ist. Das kann die Nachfrage nach gut angebundenem Wohnraum im Einzugsgebiet stützen.

Freizeit und Gesundheitsversorgung

Für Ausgleich im Alltag bieten nahegelegene Grünflächen sowie mehrere Restaurants wie Korfu, Zur Krone und Gallo eine angenehme Ergänzung. Ärztliche Versorgung ist im Umfeld vorhanden, das St Vincenz Hospital in Coesfeld ist mit dem Auto gut erreichbar.

In Summe bietet die Lage eine überzeugende Kombination aus Nahversorgung, ÖPNV Nähe und guter Straßenanbindung ein solides Fundament für eine langfristig gut vermietbare Wohnimmobilie.

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

Objektbeschreibung

Diese 3 Zimmer Wohnung aus dem Baujahr 1999 bietet rund 66,75 m² Wohnfläche und ist aktuell vermietet. Der Grundriss ist klar gegliedert und eignet sich sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie oder als Kapitalanlage.

Aus dem Eingangsbereich gelangen Sie nahtlos in den Flur. Von hier aus sind alle Räume direkt erreichbar, was den Alltag praktisch macht und Laufwege kurz hält.

Rechts öffnet sich der Wohnbereich. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und wirkt durch die Fensterfronten angenehm hell. Der anliegende Balkon mit ca. 5,25 m², bietet Platz für einen kleinen Tisch und Sitzgelegenheiten und lädt für entspannte Abendstunden im Freien ein.

Angrenzend liegt die Küche, die als eigener, gut nutzbarer Raum geplant ist und ausreichend Stellfläche für eine Küchenzeile sowie einen Esstisch bietet

Das Badezimmer mit Wanne und Dusche ist vom Flur aus zugänglich. Es bietet Platz für die üblichen Sanitärobjekte und zusätzliche Ablagemöglichkeiten.

Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich zwei weitere Zimmer. Das Elternschlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet gute Stellflächen für Bett und Kleiderschrank. Das zweite Zimmer ist als Kinderzimmer ausgewiesen und eignet sich ebenso als Arbeits- oder Gästezimmer.

Zudem bietet die Wohnung einen separaten Außenstellplatz und einen Kellerraum.

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

- Dachgeschosswohnung mit Stellplatz (vermietet) -
- Wohnfläche: 66,75 m²
- Balkon: 5,03 m²
- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- Kellerraum vorhanden
- Gemeinschaftswaschraum
- Grundstück gesamt: 554 m²
- Miteigentumsanteil 146/1000
- Mietvertrag vom 10.2016
- 1. Mieterhöhung 04.2023
- Kaltmiete 450 €
- Außenstellplatz 19 €
-
- Kaltmiete 450 € + Stellplatz 19 € = 469 € (stand heute)
- 2. Mieterhöhung +20% zum 04.2026
- Kaltmiete 540 €
- Stellplatz 19 €
-
- Kaltmiete 540 € + Stellplatz 19 € = 559 € (ab 04.2026)
- Nebenkosten inkl. Heiz. (umlegbar) 164 €
-
- Warmmiete zum 04.2026 = 723 €
- Umlegbares Hausgeld 164 €
- Nicht umlegbare Hausgeld 29,75€
-
- Hausgeld gesamt 193,75 €

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

Hinweis:

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

Service & Kontakt:

Wir bieten Ihnen nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen persönlichen Service am Wochenende. Bitte geben Sie bei Anfragen stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an, damit wir Sie bestmöglich erreichen können.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Dann sind Sie bei uns genau richtig! Wir stehen Ihnen von Montag bis Sonntag, 6:00 bis 22:00 Uhr, persönlich zur Verfügung. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Ihr Ansprechpartner

FALC Immobilien Nottuln

Alexander Jundt

Mail: alexander.jundt@falcimmo.de

Mobil: (24/7/365) 0152 576 42 789

Hotline: (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

[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](#)



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



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)