



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaMu-70867

Kapitalanleger aufgepasst! Vermietete 2-Zimmer Wohnung mit anständiger Rendite in Herten-Westerholt!

Eckdaten

Kaufpreis	69.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.078,12 €
Provision	3,57% 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	64,0 m²
Grundstücksfläche	2.784,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.09.2028
Energiekennwert	120,4 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	05.09.2018
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 Immobilie befindet sich in einer gut angebenen Lage, die sowohl für den täglichen Bedarf als auch für Freizeitaktivitäten zahlreiche Möglichkeiten bietet. Die Nähe zu verschiedenen Verkehrsanbindungen macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Supermärkte in der Umgebung zur Verfügung. Lidl und Netto Marken-Discount sind in etwa einem Kilometer Entfernung erreichbar, was kurze Wege für den täglichen Bedarf garantiert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile ermöglicht. Zudem ist der nächste Bahnhof in ca. zwei Kilometern erreichbar, was eine bequeme Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet.

Für Autofahrer ist die Nähe zur Autobahnauffahrt A2 von Vorteil, die in ca. vier Kilometern erreicht werden kann. Dies ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen.

Der nächste Flughafen, der Flughafen Düsseldorf, ist in ca. 50 Kilometern erreichbar, was eine gute Anbindung für nationale und internationale Reisen bietet.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ausgewogene Mischung aus guter Erreichbarkeit, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, was sie zu einer attraktiven Investition macht.

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

Beim Betreten des gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1972 gelangen Sie über den einladenden Eingangsbereich in das charmante Apartment mit einer Wohnfläche von 64m². Der Flur führt Sie direkt in das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fenster viel Tageslicht bietet und Zugang zum Balkon gewährt.

Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Die Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und bieten einen beruhigenden Ausblick.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Stauraum sowie Arbeitsflächen. Sie ist direkt mit dem Wohnzimmer verbunden, was einen fließenden Übergang zwischen den Räumen ermöglicht.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet alles, was Sie für einen komfortablen Start in den Tag benötigen. Die hellen Fliesen verleihen dem Raum eine freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der sich ideal für entspannte Abende oder ein Frühstück im Freien eignet. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick auf das nördliche Ruhrgebiet.

Zusätzlich verfügt das Apartment über einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Energieeffizienzklasse C sorgt für eine gute Energiebilanz und hilft, die Nebenkosten im Rahmen zu halten.

Mit einem Kaufpreis von 69.000€ bietet diese Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die zentrale Lage und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Apartment zu einer idealen Wahl für Kapitalanleger.

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

Wohnfläche: 64m²

- 2 Zimmer
- Keller, Dachboden und Abstellraumraum vorhanden
- Bodenbeläge: Laminat in Wohn- und Schlafzimmer, Fliesen im Wohnzimmer
- Flur: Laminatboden
- Heizung: Zentralheizung/ Fernwärme
- 2-fach verglaste Fenster für viel Tageslicht
- Badezimmer: Dusche, modern gefliest
- Küche: Anschluss für Elektrogeräte vorhanden
- Eingangsbereich: Gepflegter Hausflur
- Hauseingang mit Zugang für Rollstühle

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem unbefristeten Mietverhältnis.

**Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 435,00€.
Davon sind 291,09€ pro Monat umlagefähige Kosten.**

Die Rücklagen der Gemeinschaft lagen 2024 bei 150.000€

Die Immobilie birgt zahllose Möglichkeiten. Lassen Sie sich begeistern und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

**Zusammenfassend bietet diese Wohnung hohes Entwicklungspotential.
Sie ist besonders geeignet für Investoren, Kapitalanleger, Singles oder Pendler die eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur und einem hohen Maß an Lebensqualität suchen.**

Bei Kontaktaufnahme geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer an.

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 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

**FALC Immobilien Castrop-Rauxel
Marco Murgia
0176 206 43 547
0800 - 6460646
Mail: marco.murgia@falcimmo.de**

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

Haftung: Für die Richtigkeit der Exposéangaben, Objektunterlagen und Objektinformationen übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr über Art, Größe oder Beschaffenheit. Informationen und Angaben erfolgten über den Eigentümer/die Eigentümer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Alle Angaben und Objektinformationen sind daher vom Kunden/Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer sind vorbehalten.

Wir, die FALC Immobilien Castrop-Rauxel, sind ein selbstständiger Partner des Systems FALC Immobilien (FALC Immobilien GmbH & Co.KG, Humperdinckstraße 3, 53773 Hennef) und sind für diese Immobilie Vermittler im Sinne der §§ 652 ff. BGB und Anbieter auf diesem Portal.

Einige Bilder des Objektes sind durch KI optimiert.

Geldwäsche nach dem Geldwäschegesetz: FALC Immobilien Castrop-Rauxel ist als Immobilienunternehmen nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

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

FALC
IMMOBILIEN

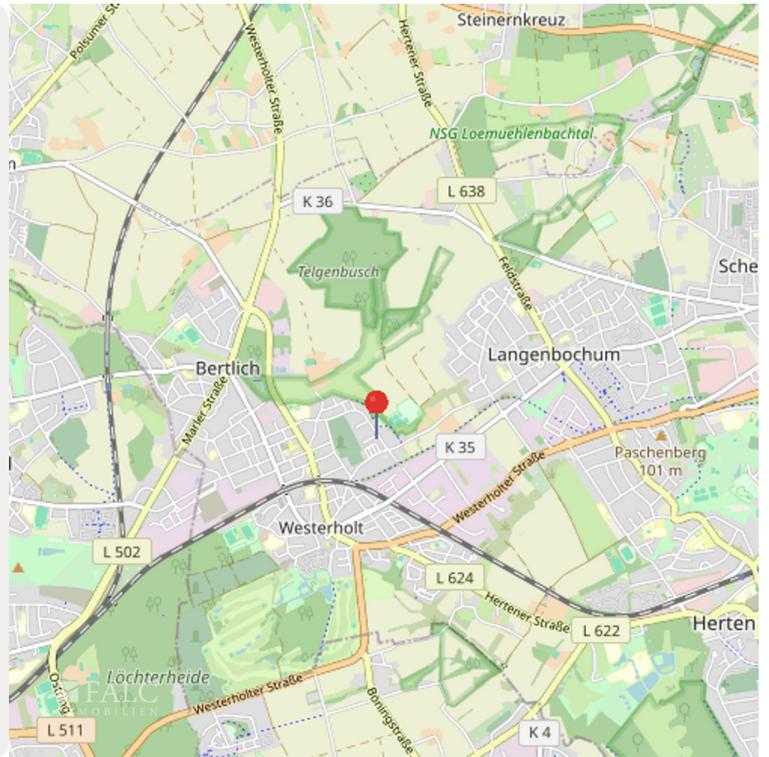


FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)