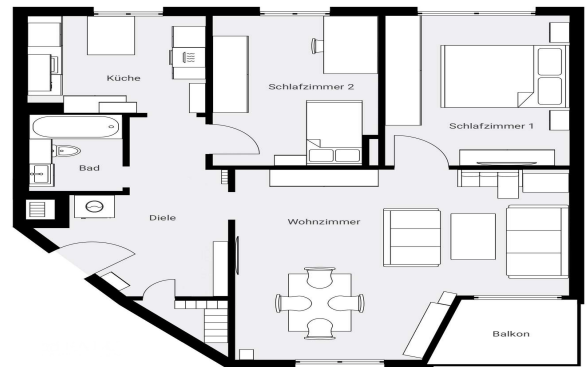
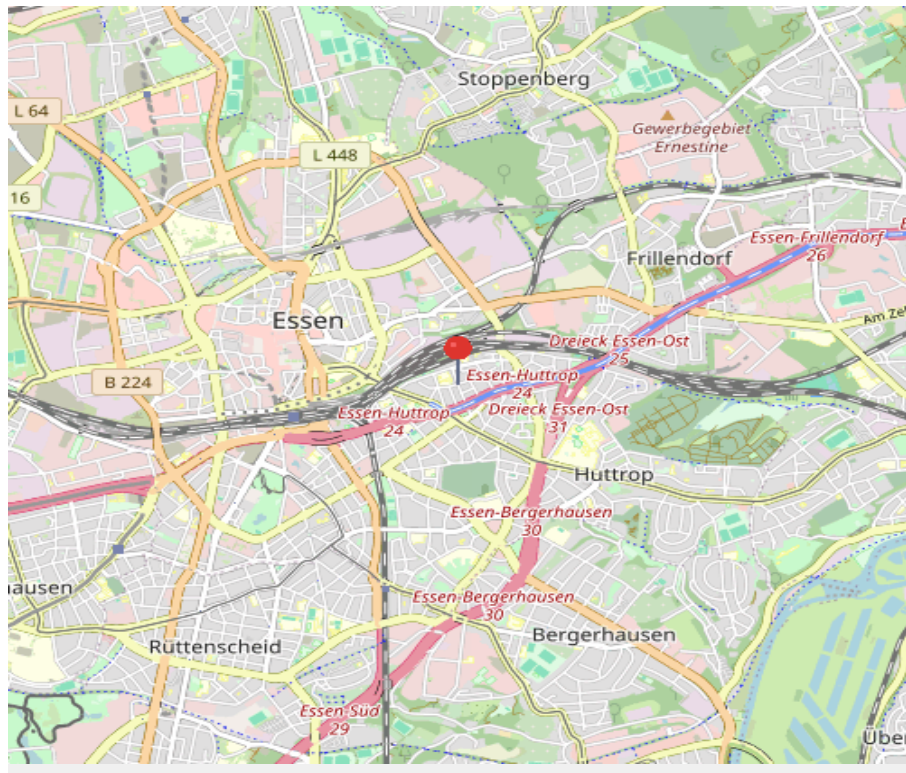




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-63208

**Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon –
Ideal als Kapitalanlage**

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	119.500,00 €
Kaufpreis pro m²	1.518,81 €
Jahresnettomiete	5.382,00 €
Faktor	22,2
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl.
Wohnfläche	78,7 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Baujahr	1960
Letzte Modernisierung	2021
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuern	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.09.2027
Energiekennwert	99.0 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	25.09.2017
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 Immobilie liegt in einem lebendigen und hervorragend angebundenen Stadtteil von Essen, der urbanen Komfort mit ruhigem Wohnambiente verbindet. Die Umgebung bietet eine gepflegte Wohnlandschaft, exzellente Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen wie der UNESCO Schule Essen und der Schule am Wasserturm sowie mehreren Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind. Für Pendler bietet die Anbindung an die A40 und die A52 sowie die Nähe zu Bushaltestellen und der Wasserturm Tram-Station eine optimale Mobilität.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und ALDI befinden sich in unmittelbarer Nähe, während der Diether-Krebs-Platz und zahlreiche Gastronomieoptionen das Freizeitangebot abrunden. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in ca. 30 Minuten erreichbar und gewährleistet eine komfortable Anbindung für Vielflieger.

Diese attraktive Lage verbindet urbane Lebensqualität mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens und ist ideal für Familien und Berufstätige.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gut erhaltenen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960 und bietet eine Wohnfläche von 78,68 m². Der praktische Grundriss umfasst ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine funktionale Küche und einen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Neben einem praktischen Abstellraum steht zusätzlich eine Abstellnische zur Verfügung, die für extra Stauraum sorgt. Ein eigener Kellerraum rundet das Raumangebot ab und bietet weiteren Platz.

Durch die zuverlässige Vermietung an langfristige Mieter stellt diese Immobilie eine sichere und renditestarke Kapitalanlage mit konstanten Einnahmen dar.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kaltmiete: 448,50 €

Nebenkosten: 223 €

Hausgeld: 360 € (inklusive Instandhaltungsrücklage)

SOLL-Kaltmiete: 538,20 €

Ausstattung

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

Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss

****Die Wohnung ist aktuell vermietet****

Die wichtigsten Details:

- **Baujahr: 1960**
- **Zimmeranzahl: 3**
- **Wohnfläche: 78,68 m²**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 13**
- **Zustand: gepflegt**

Raumaufteilung der Immobilie:

- **Wohnzimmer**
- **2 Schlafzimmer**
- **Küche**
- **Badezimmer**
- **Diele**
- **Abstellraum**
- **Abstellnische**
- **Kellerraum**

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:

- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Fahrradraum**

Die jüngsten Modernisierungen:

- **2021: Austausch der Gas-Etagenheizung**
- **2009: 10 cm Wärmedämmung (Vorder-/Rückfassade)**
- **2009: Einbau neuer Wohnungseingangstüren**
- **2009: Einbau einer neuen Hauseingangstür in Alu weiß inkl. Briefkästen**
- **2009: Farbliche Neugestaltung des Treppenhauses mit Strukturputz**
- **2009: Austausch des Küchenfensters**

Heizung: Gas-Etagenheizung

Warmwasser: Gas-Etagenheizung

„Deine Adresse: 45139 Essen, Eickenscheidter Fuhr 74

GigaZuhause CableMax 1000 ist verfügbar

Maximal an Deiner Adresse verfügbar: Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s“

(Quelle: Vodafone)

„Deine geprüfte Adresse: 45139 Essen, Eickenscheidter Fuhr 74

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

MagentaZuhause ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Wir bauen an Deiner Adresse unser Glasfaser-Netz aus und Du kannst unsere schnellsten Tarife bis 1.000 Mbit/s buchen.

Bestellen Sie jetzt Ihren Glasfaser-Anschluss

Wenn Sie heute bestellen, wird der Glasfaser-Ausbau an Ihrer Adresse voraussichtlich im Zeitraum von Anfang September 2025 bis Ende April 2026 erfolgen.

Bis dahin können Sie einen verfügbaren DSL-Tarif hinzubuchen.“

(Quelle: Telekom)

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. 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 70.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Essen

Marc Baudrexl

Mobil (Mo. – Fr. | 9:00 – 16:00 Uhr): 0151 70 880 766 *WHATSAPP-BUSINESS*

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

[Online ansehen](#)