



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-68011

Wohnen mit Weitblick: Dachgeschossrefugium mit Loggia & Tiefgaragen-Stellplatz in Seenähe

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

149.300,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl

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	47,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1985
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.06.2029
Energiebedarf	103,1
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	07.06.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Lagekategorie: gehoben

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Stadtteil von Essen, der sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine sehr gute Infrastruktur auszeichnet. Die Umgebung bietet

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

eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung und grünen Freiflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Momenten im Freien einladen. Die Straße selbst vermittelt eine ruhige, angenehme Atmosphäre – ideal für Ruhesuchende oder Menschen, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die fußläufige Nähe zum Baldeneysee – einem der beliebtesten Ausflugsziele der Region. Ob Spaziergänge am Wasser, Radtouren, Segeln oder einfach die Natur genießen: Der See bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Ein weiterer Vorteil ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nächste Bushaltestelle ist nur rund 50 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie ins Zentrum von Essen. Auch für Autofahrer ist die Verkehrsanbindung optimal – die Auffahrt zur A44 liegt in etwa einem Kilometer Entfernung und bietet eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Der nächste EDEKA-Markt ist nur ca. 300 Meter entfernt und sorgt für eine bequeme Nahversorgung. Darüber hinaus bieten mehrere Restaurants, darunter das beliebte „Asia Essen“ in etwa 200 Metern Entfernung, kulinarische Abwechslung.

Familienfreundlichkeit ist ein weiteres Merkmal dieser Wohnlage: Die Georgschule ist in weniger als 100 Metern erreichbar und auch mehrere Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung – kurze Wege und gute Betreuung sind somit garantiert.

Auch in puncto Gesundheitsversorgung ist die Lage hervorragend. Arztpraxen, darunter eine für Allgemeinmedizin und Kardiologie, befinden sich ebenso wie eine Apotheke (ca. 300 Meter entfernt) in unmittelbarer Nähe.

Der internationale Flughafen Düsseldorf liegt rund 35 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar – ein Pluspunkt für Geschäftsreisende als auch für Urlauber.

Diese Lage vereint Ruhe, Lebensqualität und Freizeitwert mit einer exzellenten Infrastruktur – und ist damit sowohl für Familien als auch für Berufstätige ein äußerst attraktiver Wohnort.

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

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in bester Lage von Essen. Diese gut geschnittene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten und bietet auf 47 m² eine durchdachte Raumaufteilung, die das Gefühl von zusätzlichem Raum vermittelt. Die reduzierte Wohnfläche ergibt sich durch die Dachschrägen, die der Wohnung ihren besonders gemütlichen Charme verleihen.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und von der alle weiteren Räume bequem erreichbar sind.

Das Highlight der Wohnung ist der helle und einladende Wohn- und Essbereich. Hier erwartet Sie eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und einen schönen Blick in die Umgebung ermöglicht.

Die Küche ist kompakt und bietet ausreichend Platz für eine funktionale Küchenzeile.

Im Schlafzimmer finden ein großes Bett und ein Kleiderschrank Platz, und es überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre, die zur Erholung und Entspannung nach einem langen Tag einlädt.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, die zu entspannten Momenten einlädt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur Komfort und Sicherheit für das Fahrzeug bietet, sondern auch wertvollen Parkraum in einer begehrten Lage.

Der wunderschöne Baldeneysee ist fußläufig erreichbar – ideal für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Genießen der Natur.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein gemütliches Zuhause in gehobener Lage suchen, als auch für Anleger, die eine langfristige Wertanlage mit Potenzial anstreben.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kaltmiete: 400 €

Betriebskosten: 120 €

Heizkosten: 30 €

Stellplatzmiete: 60 €

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

Hausgeld: 256,24 € (inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung)

Kaution: 800 €

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

Ausstattung

Dachgeschosswohnung mit Tiefgaragenstellplatz

****Die Wohnung ist seit dem 01.02.2025 vermietet****

Die wichtigsten Details:

- **Baujahr: 1985**
- **Zimmeranzahl: 2**
- **Wohnfläche: 47 m²**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 11**
- **Zustand: gepflegt**

Raumaufteilung der Immobilie:

- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Küche**
- **Bad**
- **Flur**
- **Loggia**
- **Kellerraum**

Zusätzliche Merkmale der Immobilie:

- **Stellplatz (Steckdoseninstallation geplant)**
- **Veluxfenster mit Sonnenschutz**
- **Loggia mit Pflanzkasten**
- **Waschraum mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner**
- **Fahrradraum**

Die jüngsten Modernisierungen:

- **2025: Durchlauferhitzer**
- **2018: Loggia (Bodenbelag, Geländer, Zinkabdeckung)**
- **2005: Laminatboden**

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasser: Durchlauferhitzer

„Gute Nachrichten!“

Unser Glasfaser-Angebot steht für Sie zwischen dem 26.03.2025 - 19.08.2025 bereit.

Bestellen Sie heute einen Glasfaser-Anschluss und surfen Sie bis dahin mit einem

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

*Magenta-Sofort-Übergangs-Tarif, bspw. mit bis zu 250 MBit/s.“
(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.

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.

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.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

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](#)



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

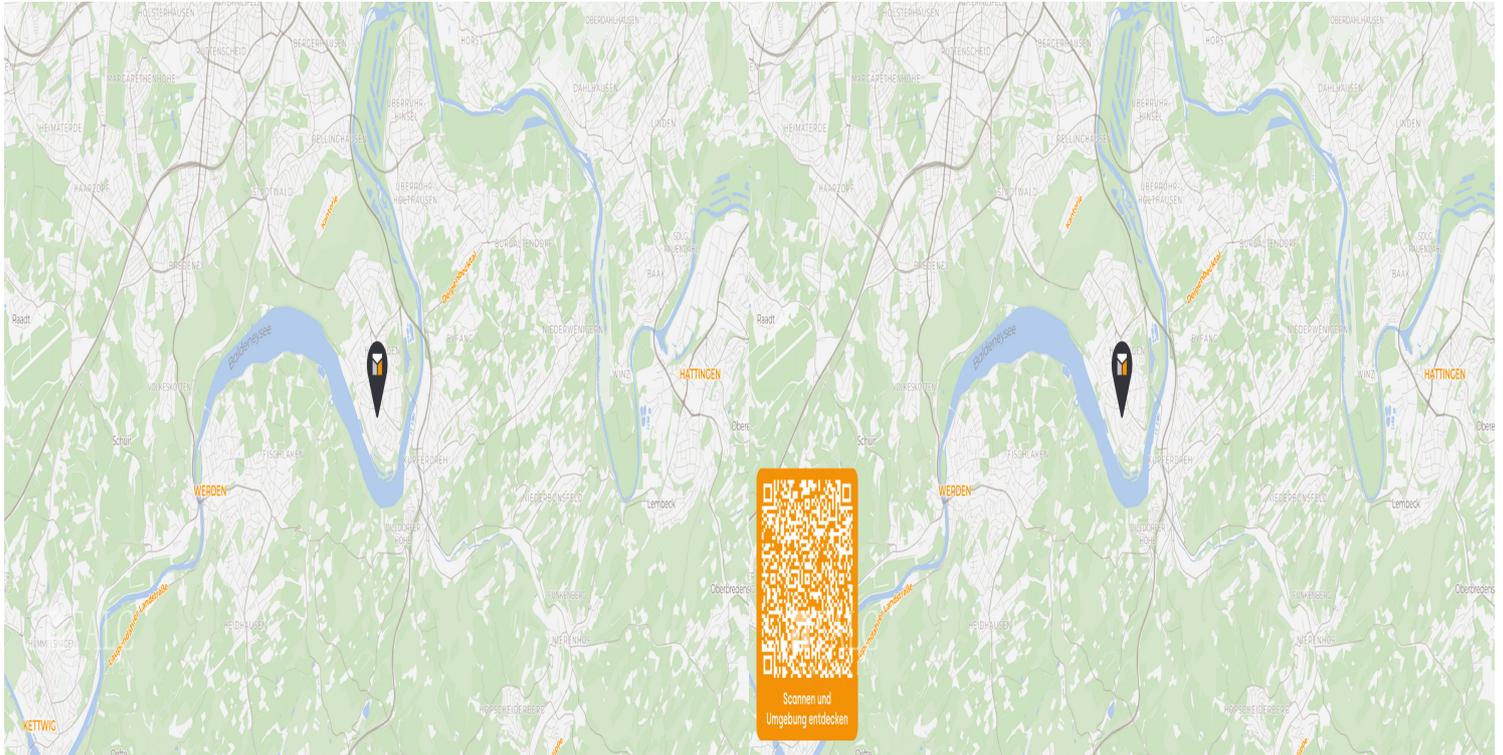
[Online ansehen](#)



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

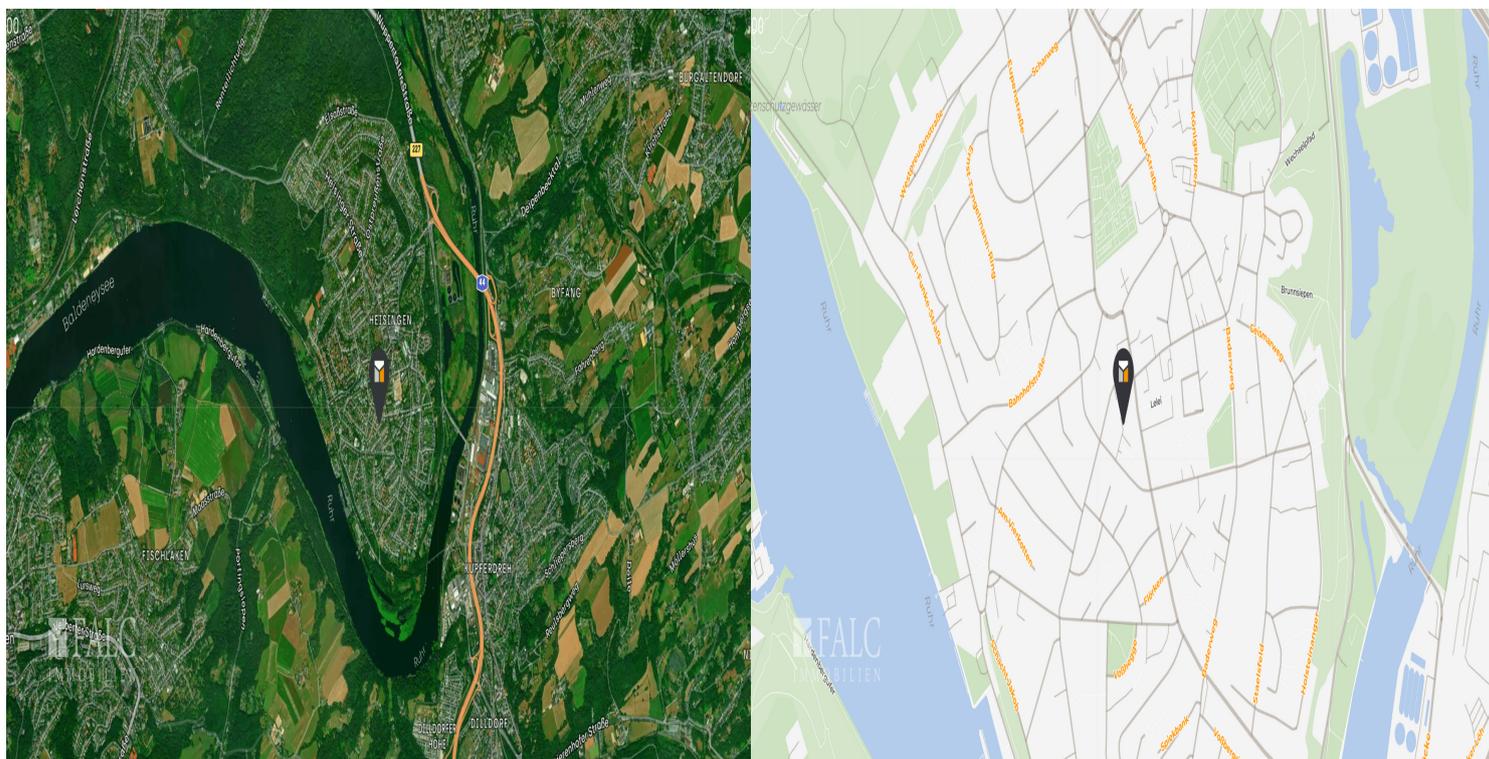
[Online ansehen](#)



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

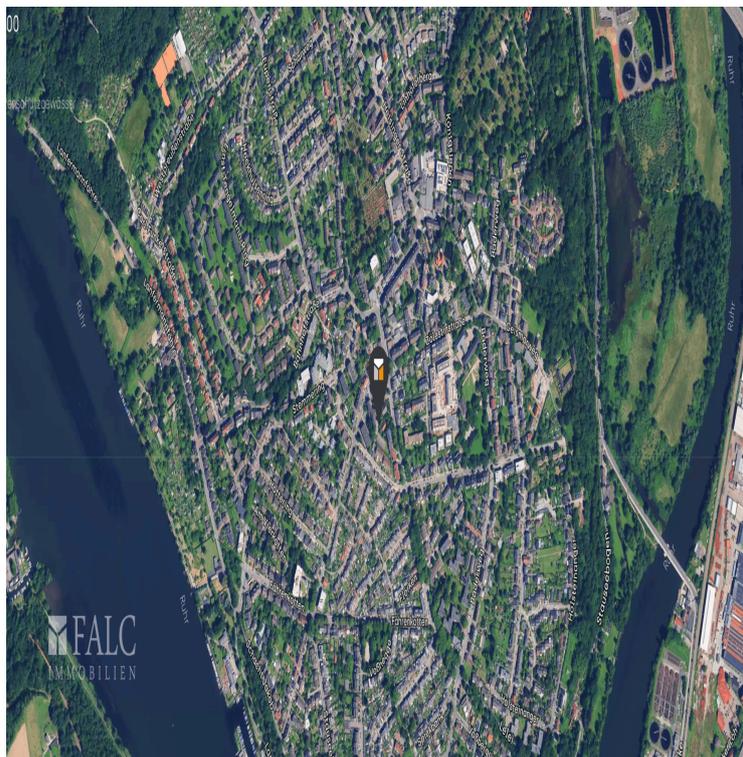
[Online ansehen](#)



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](#)

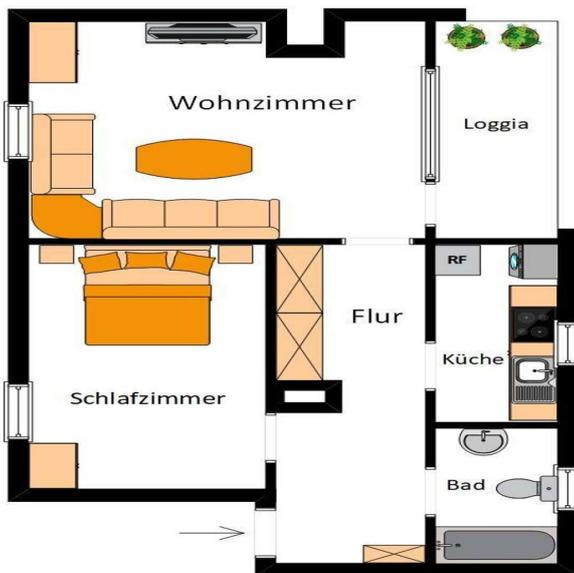


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)