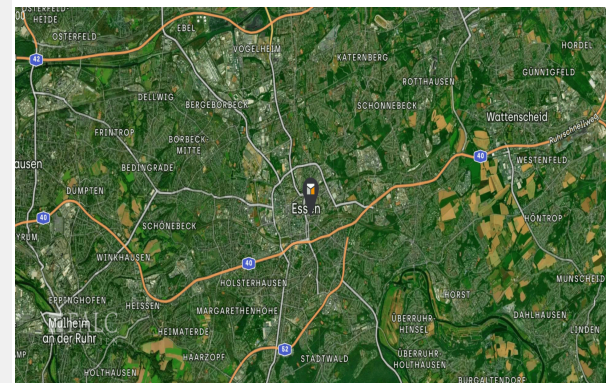
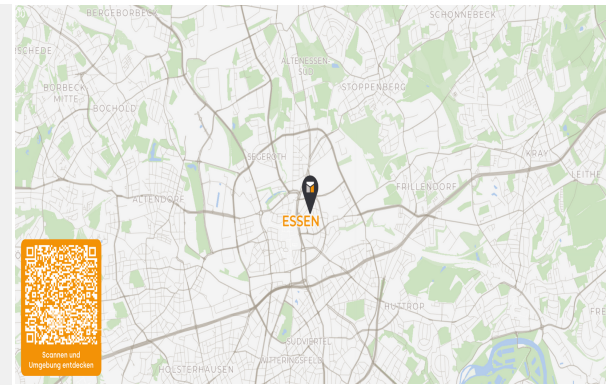




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MBa-68929

**Sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung mit guter Raumaufteilung in zentraler Lage**

**Eckdaten**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Kaufpreis</b>                   | <b>145.000,00 €</b>   |
| <b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b> | <b>1.871,21 €</b>   |
| <b>Jahresnettomiete</b>            | <b>6.600,00 €</b>   |
| <b>Faktor</b>                      | <b>22,0</b>   |
| <b>Provision</b>                   | <b>3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe „Siehe Provisionshinweis“ inkl.</b> |
| <b>Wohnfläche</b>                  | <b>77,5 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Anzahl Zimmer</b>               | <b>4,0</b>  |
| <b>Baujahr</b>                     | <b>1958</b>   |
| <b>Zustand</b>                     | <b>Gepflegt</b>   |
| <b>Letzte Modernisierung</b>       | <b>1993</b>   |
| <b>Ausstattungskategorie</b>       | <b>Standard</b>   |
| <b>Befeuernng</b>                  | <b>Fernwärme</b>  |
| <b>Unterkellert</b>                | <b>Keller</b>   |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>27.05.2030</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>142,9</b>          |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Fernwärme</b>      |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>E</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>28.05.2020</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die Wohnimmobilie befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Lage in Essen, die sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und Nähe zu wichtigen Einrichtungen auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von einer urbanen Atmosphäre mit einer Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden, die eine lebendige und dynamische Nachbarschaft schaffen.*

*Ein bedeutender Vorteil dieser Lage ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bahnstation am Viehofer Platz ist nur ca. 200 Meter entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die gesamte Stadt. Zudem ist die Autobahnauffahrt zur A40 in ca. 1,2 Kilometern erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet. Der internationale Flughafen Düsseldorf ist ca. 30 Kilometer entfernt und somit in einer knappen halben Stunde mit dem Auto erreichbar.*

*Für den täglichen Bedarf sind diverse Supermärkte und Drogerien in unmittelbarer Nähe vorhanden, darunter das Asia Center in ca. 300 Metern Entfernung. Die Nähe zu Kindergärten und Schulen, wie der Münsterschule in ca. 280 Metern, macht die Lage besonders attraktiv für Familien. Auch das Gesundheitsangebot ist hervorragend, mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Distanz.*

*Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur Universität-Essen, die sich nur ca. 1 Kilometer entfernt befindet. Studierende, Dozierende und Mitarbeitende profitieren von der schnellen Erreichbarkeit – zu Fuß in etwa 10-15 Minuten oder mit der Straßenbahn in wenigen Minuten.*

*Kulturell Interessierte finden in der Umgebung eine Vielzahl an Theatern und Museen, darunter das Grillo-Theater in ca. 900 Metern Entfernung. Für Freizeitaktivitäten bieten sich zahlreiche Parks und Sportstätten an, die zur Erholung und sportlichen Betätigung einladen.*

*Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus zentraler Lage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht. Besonders die Nähe zur Universität macht sie auch für Studierende attraktiv.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Die angebotene Wohnung aus dem Jahr 1958 stellt eine solide Investitionsmöglichkeit dar. Mit einer Wohnfläche von ca. 77,49 m<sup>2</sup> bietet sie Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit. Die Immobilie umfasst vier gut geschnittene Zimmer, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen, sowie einen praktischen Keller, der wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet.*

*Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die durchdachte Raumaufteilung ins Auge. Die Zimmer sind vorteilhaft angeordnet, sodass sie eine flexible Nutzung ermöglichen und sich sowohl für Familien als auch für Personen mit erhöhtem Platzbedarf eignen. Durch die großzügige Gestaltung lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos verwirklichen.*

*Dank der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung ist die Wohnung besonders attraktiv. In der direkten Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen, sodass alle wichtigen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar sind.*

*Zusammenfassend bietet diese Wohnung eine solide Grundlage für eine langfristige Investition. Die Kombination aus intelligenter Raumaufteilung, guter Infrastruktur und strategisch günstiger Lage macht sie zu einer lohnenswerten Option für Kapitalanleger.*

**Kaltmiete: 550 €**

**Angekündigte Miete zum 01.06.2025: 660,00 €**

**Nebenkosten: 200 €**

**Hausgeld: 431 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

**Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss (rechts)**

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

**Die wichtigsten Details:**

- **Baujahr: 1958**
- **Zimmeranzahl: 4**
- **Wohnfläche: ca. 77,49 m<sup>2</sup>**
- **Anzahl der Wohneinheiten: 12**
- **Zustand: \*\*sanierungsbedürftig\*\***

**Raumaufteilung der Wohnung:**

- **Wohnzimmer**
- **3 Schlafzimmer**
- **Küche**
- **Bad**
- **Diele**

**Zusätzliche Merkmale der Immobilie:**

- **Bad mit Badewanne und Fenster**
- **Kellerraum**
- **Fahrradkeller**

**Die jüngsten Modernisierungen:**

- **1993: Austausch aller Fenster**

**Heizung: Fernwärme**

**Warmwasser: Durchlauferhitzer**

**„Gute Nachrichten!**

**Unser Glasfaser-Angebot steht für Sie zwischen dem 02.06.2025 - 02.09.2025 bereit.**

**Bestellen Sie heute einen Glasfaser-Anschluss und surfen Sie bis dahin mit einem 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***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. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. 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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)

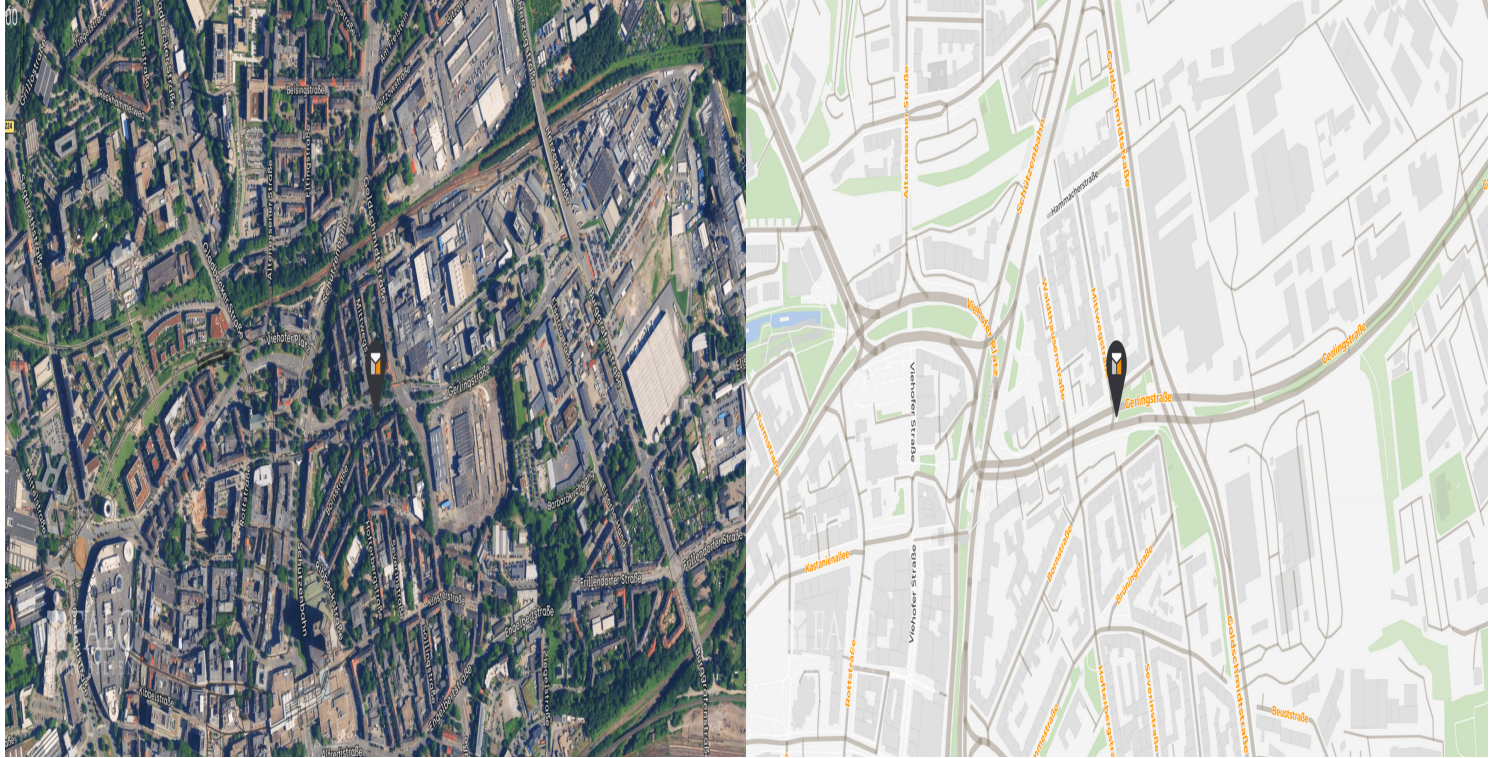


WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)