



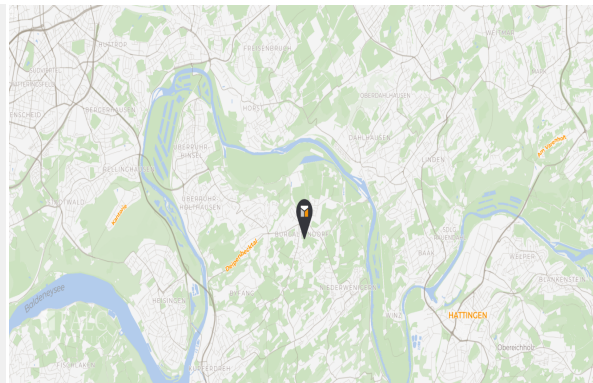
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Reserviert

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-MBa-76069

Gepflegt, solide, zukunftssicher – 2-Zimmer-Wohnung mit Westloggia & Tiefgaragenstellplatz

Eckdaten

Kaufpreis	149.700,00 €
Jahresnettomiete	5.160,00 €
Faktor	29,0
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Ang

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	59,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1987
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2019
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Befuerung	Elektro
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.11.2028
Energiekennwert	87 kWh/(m²*a)
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	05.11.2018
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

Lagekategorie: Gute Wohnlage

Die Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle, Burgaltendorf Burgruine, ist nur ca. 160 Meter entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt in ca. 3 Kilometern Entfernung schnell erreichbar, was die Mobilität zusätzlich unterstützt.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der REWE Markt Stilleke ist nur ca. 115 Meter entfernt und bietet eine bequeme Möglichkeit für den Einkauf von Lebensmitteln. Für Familien mit Kindern ist die Grundschule Burgaltendorf in ca. 105 Metern Entfernung ideal gelegen, was kurze Schulwege garantiert.

Für die Freizeitgestaltung und Erholung bietet der nahegelegene Park in ca. 150 Metern Entfernung eine grüne Oase zum Entspannen und Spaziergehen. Kulturinteressierte können die historische Sehenswürdigkeit Burg Altendorf, die sich nur ca. 160 Meter entfernt befindet, erkunden und mehr über die Geschichte der Region erfahren.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gut abgedeckt, mit der Gemeinschaftspraxis Burgaltendorf in ca. 220 Metern Entfernung. Dies gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit von Gesundheitsdienstleistungen.

Der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 40 Kilometern Entfernung gelegen und bietet eine gute Anbindung für nationale und internationale Reisen. Diese Lagebeschreibung zeigt, dass die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufstätige eine attraktive Wahl darstellt, die Wert auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege legen.

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre solide Bauweise sowie eine gute Mieterstruktur.

Auf rund 59,13 m² verteilt sich die Wohnung auf eine klassische Raumaufteilung: Alle Zimmer sind zentral von der Diele aus zugänglich, was eine optimale Nutzung und eine klare Grundrissgestaltung ermöglicht. Das Wohnzimmer bietet den Zugang zum Westbalkon, der mit herrlicher Abendsonne und Blick auf den Sonnenuntergang punktet – ein wertvolles Plus für Eigennutzer wie auch für künftige Mieter. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und präsentiert sich – wie die Wohnung insgesamt – im Stil der Bauzeit. Damit eröffnet sich mittelfristig Potenzial für

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Modernisierungen und eine nachhaltige Wertsteigerung.

Besonders positiv hervorzuheben ist die derzeitige Mietersituation: Die Wohnung ist an eine zuverlässige, gepflegte und stets pünktlich zahlende Mieterin vermietet, was dem neuen Eigentümer von Beginn an Planungssicherheit garantiert.

Auch die Lage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Mehrere Schulen in der Umgebung runden die gute Infrastruktur ab und tragen zu einer dauerhaft stabilen Vermietbarkeit bei.

Das Gesamtobjekt wird sichtbar sorgfältig instand gehalten, was sowohl in den gemeinschaftlichen Bereichen als auch an der Bausubstanz erkennbar ist. Für die zum Verkauf stehende Wohnung ist bereits die Sanierung der Loggia beschlossen – die Finanzierung erfolgt dabei über die Rücklage. Im Rahmen der jüngsten Eigentümerversammlung wurde zudem die Installation von Balkonkraftwerken (Mini-PV-Anlagen) an den Loggien genehmigt – ein weiterer Beleg für die zukunftsorientierte Ausrichtung der Anlage. Darüber hinaus ist das Gebäude bereits an das Glasfasernetz angeschlossen.

In Kombination mit dem Tiefgaragenstellplatz, den gemeinschaftlichen Nebenräumen und der soliden Ausstattung bietet diese Wohnung ein attraktives Gesamtpaket – sowohl als sichere Kapitalanlage wie auch als zukünftiges Zuhause.

Miet- und Ertragssituation (Angaben p.a.):

- **IST-Miete Eigentumswohnung: 4.680 €**
- **IST-Miete Tiefgaragenstellplatz: 480 €**
- **IST-Rendite: 3,45 %**

- **Mögliche Mietanpassung nach Kauf – Wohnung: 5.382,72 €**
- **Mögliche Mietanpassung nach Kauf – Tiefgaragenstellplatz: 551,28 €**
- **Mögliche Rendite nach Mietanpassung: 3,96 %**

- **SOLL-Miete Eigentumswohnung: 6.124 €**
- **SOLL-Miete Tiefgaragenstellplatz: 720 €**
- **SOLL-Rendite: 4,57 %**

Kostenübersicht (Angaben p.a., Hausgeld: 2.400 € inkl. Rücklage):

- **Umlagefähige Kosten: 1.367,36 €**
- **Nicht umlagefähige Kosten: 485,80 €**
- **Erhaltungsrücklage: 536,82 €**

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Eckdaten auf einen Blick:

- **Baujahr:** 1987
- **Bauart:** Massivbau mit Stahlbetontreppen
- **Wohnfläche:** ca. 59,13 m²
- **Deckenhöhe:** 2,45 m
- **Zimmer:** 2 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur)
- **Gesamte Wohneinheiten:** 8
- **Etage:** 1. OG
- **Lage im Bau:** Mitte
- **Status:** aktuell vermietet
- **Erhaltungsrücklage:** 38.299,48 (zum 31.12.2024)
- **Nutzerstruktur:** 6 Eigennutzer, 2 vermietete Einheiten

Wohn- und Komfortmerkmale:

- **Großzügige Westloggia mit Steckdosenanschluss**
- **Elektrische-Fußbodenheizung**
- **Badezimmer mit Wanne und Dusche**
- **Schlafzimmer mit Glastür**

Gebäude und Technik:

- **Genehmigung für Balkonkraftwerke (Mini-PV) an Loggien**
- **Wärmegeämmte Fassade**
- **Wärmegeämmtes Dach**
- **Bewegungsmelder in den Gemeinschaftsflächen**

Gemeinschaftliche Einrichtungen:

- **Tiefgaragenstellplatz mit automatischem Toröffner**
- **Kinderwagen- und Fahrradraum**
- **Wasch- und Trockenraum mit separaten Waschmaschinen-Stellplätzen**

Service und Pflege:

- **Treppenhausreinigung durch Fachfirma**
- **Jährliche Rasenpflege inkl. Vertikutieren der Gemeinschaftsflächen**

Die jüngsten Modernisierungen:

- **2025: Reinigung der Abwasserleitungen**
- **2025: Erneuerung der Wasserabsperrentile**
- **2025: Austausch der Feuerlöscher für Tiefgarage und Keller**

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

- 2019: Erneuerung der Fenster

Beschlossene Modernisierungsmaßnahmen:

(Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage, keine Sonderumlage erforderlich!)

- Instandsetzung der Fassade an Rückseite und Tiefgaragenzufahrt

Sonstiges: Sanierung des Estrich an der Unterseite der Eingangstür-Überdachung

- Wartung und ggf. Reparatur aller Fenster und Balkontüren

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende.

- Sanierung der Loggien der WE 5 und 6

- Aufnahme und Wiederverlegung der Bodenplatten auf den Loggien WE 5 und 6

(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.

- Erneuerung des Zauns im Vorgarten

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die

Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

- Elektrische Fußbodenheizung

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir

Wasserversorgung:

• Durchlauferhitzer

Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Digitale Anbindung:

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher

Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale

verändert.

Die Installation Ihrer Glasfaser-Dose wird bei Ihnen voraussichtlich zwischen dem 25.09.2025 und dem 16.10.2025 in der Adresse Alte Hauptstr. 2 C, 45289 Essen, Essen erfolgen.“

FAL C Immobilien Essen

(Quelle: Telekom)

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 | info@pcservice-voll.de

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

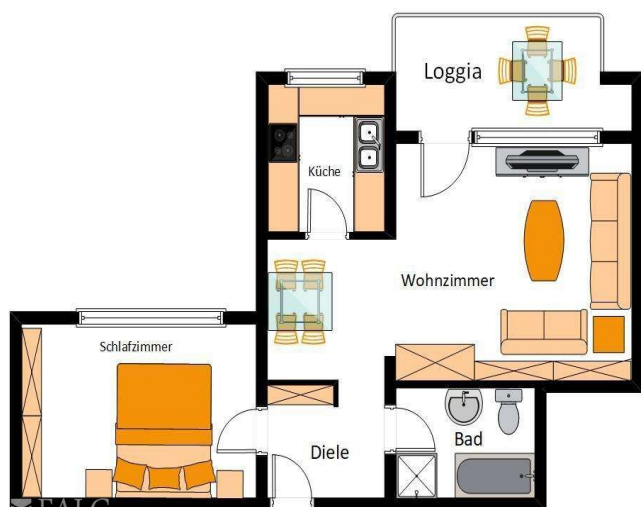
[Online ansehen](#)



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](#)