



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Provisionsfrei

* für den Käufer



Objektnummer FALC-MDa-69526

**Attraktive Kapitalanlage in begehrter Wohnlage von
Ennepetal-Altenvoerde!**

Eckdaten

Kaufpreis	134.900,00 €
Kaufpreis pro m²	1.895,73 €
Jahresnettomiete	6.876,00 €
Faktor	19,6

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

Wohnfläche	71,2 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.01.2029
Energiebedarf	98,9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	09.01.2019
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

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einer schönen Wohnlage von Ennepetal, im Stadtteil Altenvoerde. Die Umgebung besticht durch ihre ruhige, naturnahe Atmosphäre mit zahlreichen Spazierwegen und Erholungsmöglichkeiten, während gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben ist.

Die Wohnlage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, denn die Mieter profitieren von der guten Erreichbarkeit der Innenstadt von Ennepetal, die nur wenigen Fahrminuten entfernt ist. Dort finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs. Zudem bietet die Innenstadt eine lebendige Atmosphäre mit regelmäßigen Veranstaltungen und kulturellen Angeboten, die zur Attraktivität der Lage beitragen.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Ennepetal (Gevelsberg) ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 7 bis 10 Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte. Berufspendler profitieren zudem von der Nähe zur Autobahn A1, die eine zügige Anbindung an das Ruhrgebiet und das Bergische Land bietet. Mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe sorgen für eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Die Kombination aus naturnaher Wohnqualität, einer gut entwickelten Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Immobilie zu einer langfristig attraktiven Kapitalanlage mit stabiler Wertentwicklung und hoher Mietnachfrage.

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

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) eines ansprechenden Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung auf ca. 71,16 m² Wohnfläche. Die ruhige Wohnlage sowie die Ausstattung machen sie zu einer attraktiven Wahl für Kapitalanleger und Mieter gleichermaßen.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer beeindruckt mit einem hellen Erkerbereich und bodentiefen Fenstern, die für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangt man auf den Balkon mit Südwestausrichtung, der einen wunderbaren Platz zum Entspannen bietet. Die separate, kompakt geschnittene Küche, welche sich im Eigentum des Mieters befindet, überzeugt mit einer funktionalen Aufteilung und bietet alles, was für die täglichen Bedürfnisse unerlässlich ist. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und verspricht hohen Wohnkomfort. Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist nach hinten ausgerichtet und bietet direkten Zugang zum eigenen Garten mit einer großzügigen Fläche von ca. 100 m² – eine wahre Oase der Erholung.

Zusätzlichen Komfort bieten der eigene Kellerraum sowie die gemeinschaftlich genutzte Waschküche. Eine eigene Einzelgarage sorgt für eine sichere und bequeme Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Dank der gefragten Wohnlage, der durchdachten Raumaufteilung und der attraktiven Ausstattung ist diese Immobilie eine hervorragende Kapitalanlage mit nachhaltiger Wertstabilität und hoher Vermietbarkeit. Die Kombination aus Garten, Balkon, Garage und einer soliden Eigentümergemeinschaft macht dieses Angebot besonders reizvoll. Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in eine wertbeständige Immobilie mit Potenzial!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns!

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden die gezeigten Bilder unter Einsatz Künstlicher Intelligenz entsprechend angepasst

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

Hier fassen wir die Ausstattungsmerkmale für Sie zusammen:

- *Wohnfläche: 71,16 m² verteilt auf 2 Zimmer sowie Küche, Diele und Bad und Balkon*
- *Eigener ca. 100 m² großer Garten mit Terrasse*
- *Badezimmer: Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, WC und Waschtisch*
- *Grundriss optimal für Paare oder Singles*
- *Keller: eigener Kellerraum sowie gemeinschaftliche Waschküche*
- *Heizung: Gaszentralheizung (Baujahr 1993)*
- *Fenster: isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen*
- *Böden: Laminat und Fliesen*
- *Garage: Einzelgarage*
- *Jahresnettomieteinnahme: 6.876,00 EUR (Kaltmiete: 7,29 € pro m²/mtl., zuzüglich 54,00 € mtl. für die Garage)*
- *Das Hausgeld beträgt monatlich 275,00 € für Wohnung und Garage*
- *Nicht umlegbare Kosten in Höhe von ca. 76,00 €, davon fließen ca. 47,00 € in die Rücklage.*
- *Erhaltungsrücklage Wohnung: Die Erhaltungsrücklage beträgt insgesamt ca. 30.600,00 € per 31.12.2023. Anteilig für die Wohnung entspricht dies ca. 4.070,00 €*
- *Erhaltungsrücklage Garage: Die Erhaltungsrücklage beträgt insgesamt ca. 1.700,00 € per 31.12.2023. Anteilig für die Garage entspricht dies ca. 250,00 €*

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

Sonstiges

Sie sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung zur Kapitalanlage? - Zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.

Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen – vielen Dank.

Michael Dahlmann

Mail: michael.dahlmann@falcimmo.de

Mobil: 0171 - 491 1 071

Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Bei der Text- und Bilderstellung wurde unterstützend auf KI-Technologie zurückgegriffen. Alle Inhalte wurden sorgfältig überprüft und angepasst.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

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](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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)