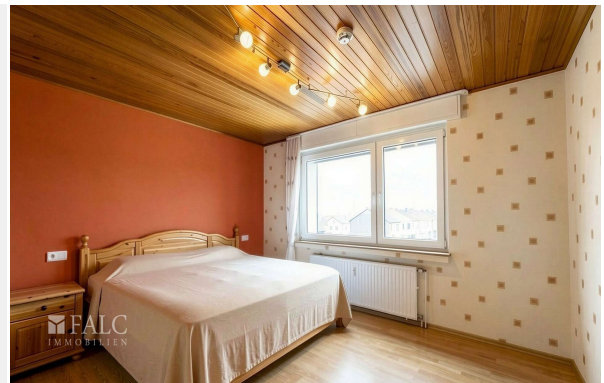




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MDa-80333

Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und idealer Raumaufteilung!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

134.900,00 €
Auf Anfrage inkl. MwSt.

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	64,0 m²
Grundstücksfläche	4.165,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1980
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.07.2028
Energiekennwert	90.2 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	31.07.2018
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

Die Wohnung liegt in einem etablierten Wohnumfeld in Wülfrath, geprägt von gewachsenen Straßen, Familie- und Nachbarschaftsatmosphäre. In weniger als fünf Minuten erreichen Sie mit dem Auto die lebendige Wülfrather Innenstadt. Dort finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, von Supermärkten über Bäckereien bis zu Fachgeschäften, ebenso wie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister.

Für den öffentlichen Nahverkehr liegt eine Bushaltestelle in wenigen Gehminuten Entfernung. Die Buslinien verknüpfen die verschiedenen Stadtteile und schaffen eine gute Basis für Wege ohne Auto. Überregional besteht Anschluss an den öffentlichen Verkehr über den S-Bahn-Station Wülfrath-Aprath im Ort, der von der Rhein-Ruhr-S-Bahnlinie S9 bedient wird und Verbindungen unter anderem in Richtung Wuppertal und Essen ermöglicht.

Auch die Wege zu umliegenden Zentren sind bequem zu bewältigen: Nach Mettmann gelangt man mit dem Bus in etwa zehn Minuten – ideal für Pendelwege oder erweitertes Einkaufsangebot. Nach Düsseldorf beträgt die Entfernung rund 20 Kilometer; per Auto sind Sie in circa einer halben Stunde dort. Über Bus-Bahn-Verknüpfungen können Sie auch ohne eigenen Pkw komfortabel in die Landeshauptstadt reisen.

In puncto Freizeit hat Wülfrath viel zu bieten. Die Stadt ist grün eingebettet, mit dem Stadtpark, der zum Spazieren, Verweilen oder für Sport im Freien einlädt. Rund um Wülfrath finden sich zahlreiche Wanderwege und radwanderfreundliche Strecken, darunter Teile der Niederbergbahn-Panorama-Route – ein fast 40 Kilometer langer, landschaftlich reizvoller Radweg, der Wülfrath mit den Nachbarstädten verbindet und für Erholung im Alltagstrubel sorgt.

Kurz gesagt: Die Lage kombiniert die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Versorgung, öffentlichem Verkehr und Freizeitoptionen. Egal, ob Sie gern zu Fuß, mit dem Rad, dem Bus oder dem Auto unterwegs sind – hier stimmen Wege, Möglichkeiten und Lebensqualität.

Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980. Auf ca. 64 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten und optimal nutzbaren Raumaufteilung.

Der Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft eine angenehme, strukturierte Verbindung zwischen den einzelnen Räumen. Das geräumige Wohnzimmer gewährt direkten Zugang zum Balkon in Nordwestausrichtung, ein geschützter Platz für entspannte Stunden mit

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

schönem Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Die Küche verfügt über eine komfortable Größe und bietet zudem ausreichend Platz für einen Esstisch. Das Tageslichtbad präsentiert sich zeitlos und gepflegt, ausgestattet sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Auf der Rückseite der Wohnanlage befindet sich eine Rasenfläche sowie ein kleiner Spielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung. Eine Garage kann optional für 17.000 € erworben werden. Darüber hinaus stehen vor den Wohnhäusern ausreichend Stellplätze zur Verfügung, die ausschließlich den Anwohnern vorbehalten sind.

Bereits beim Betreten der Wohnanlage wird deutlich, dass hier kontinuierlich in Qualität und Werterhalt investiert wurde. In den vergangenen Jahren erfolgten umfassende energetische Maßnahmen: 2006 wurden neue isolierverglaste Fenster eingebaut, 2007 die Gaszentralheizung erneuert, das Flachdach 2009/2010 erneuert und 2018 die Fassade fachgerecht saniert und gedämmt. Somit besteht in den kommenden Jahren kein größerer Investitionsbedarf.

Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beläuft sich auf eine solide Summe von rund 160.000 € und unterstreicht die wirtschaftlich gesunde Basis der Wohnanlage.

Das monatliche Hausgeld beträgt 199,18 €. Die nicht umlegbaren Kosten belaufen sich dabei lediglich auf 35,20 €. Zusätzlich wird, bis einschließlich Februar 2028, ein Betrag von monatlich 125,20 € zur Tilgung des Darlehens für die Fassadensanierung gezahlt. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann somit sofort bezogen oder vermietet werden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die eine sehr gepflegte Wohnung mit praktischer Raumstruktur, nachhaltiger Substanz und ruhiger Lage suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung persönlich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von Grundriss, Atmosphäre und Lage.

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

Ausstattung

Hier fassen wir die Ausstattungsmerkmale für Sie zusammen:

- Eigentumswohnung in Wülfrath
- Baujahr 1980
- Wohnfläche: ca. 63,95 m²
- Aufteilung: zwei Zimmer sowie Küche, Diele, Tageslichtbad und Balkon
- Balkon: in Nordwest-Ausrichtung
- Keller: eigener Kellerraum und gemeinschaftlich genutzte Waschküche
- Heizung: Gaszentralheizung (Baujahr 2007), Wärmemengenzähler zur verbrauchsorientierten Abrechnung
- Warmwasseraufbereitung: über Durchlauferhitzer, Wasseruhren im Bad und in der Waschküche zur verbrauchsorientierten Abrechnung
- Fenster: isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen (Baujahr 2006)
- Dach: Flachdach (2009/2010 erneuert)
- Böden: Laminat, Fliesen und Korkboden

Energetischer Zustand: gepflegte Wohnanlage mit kontinuierlichen Investitionen in Werterhalt und Energieeffizienz

Energetische Sanierungsmaßnahmen:

2006: Einbau neuer isolierverglaster Fenster

2007: Erneuerung der Gaszentralheizung

2009/2010: Erneuerung des Flachdachs

2018: fachgerechte Fassadensanierung inklusive Dämmung

*****Zusätzlich zur Wohnung kann eine Garage für 17.000 € mit erworben werden.*****

- Hausgeld Wohnung: Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatliche 199,18 €. Die nicht umlegbaren Kosten belaufen sich dabei lediglich auf 35,20 €, hiervon fließen ca. 22,38 € in die Erhaltungsrücklage.. Zusätzlich wird – bis einschließlich Februar 2028 – ein Betrag von monatlich 125,20 € zur Tilgung des Darlehens für die Fassadensanierung gezahlt.
- Hausgeld Garage: Das Hausgeld für die Garage beträgt monatlich 15,04 €. Davon entfallen ca. 10,80 € auf nicht umlagefähige Kosten, hiervon fließen ca. 5,04 € in die Erhaltungsrücklage.
- Erhaltungsrücklage Wohnung: Die Erhaltungsrücklage beträgt insgesamt ca. 156.145,86 € per 31.12.2024. Anteilig für die Wohnung entspricht dies ca. 2.794,86 €.
- Erhaltungsrücklage Garage: Die Erhaltungsrücklage beträgt insgesamt ca. 20.841,48 € per

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

31.12.2024. Anteilig für die Garage entspricht dies ca. 1.488,68€.

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

Sonstiges

Sie suchen ein neues Zuhause oder eine Kapitalanlage in schöner Lage von Wülfrath? Dann 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.

Celine Bleichert

Mail: ronsdorf@falcimmo.de

Mobil: 0151 - 55697700

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 Texterstellung 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.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Wuppertal Ronsdorf

Staubenthaler Straße 20

42369 Wuppertal

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

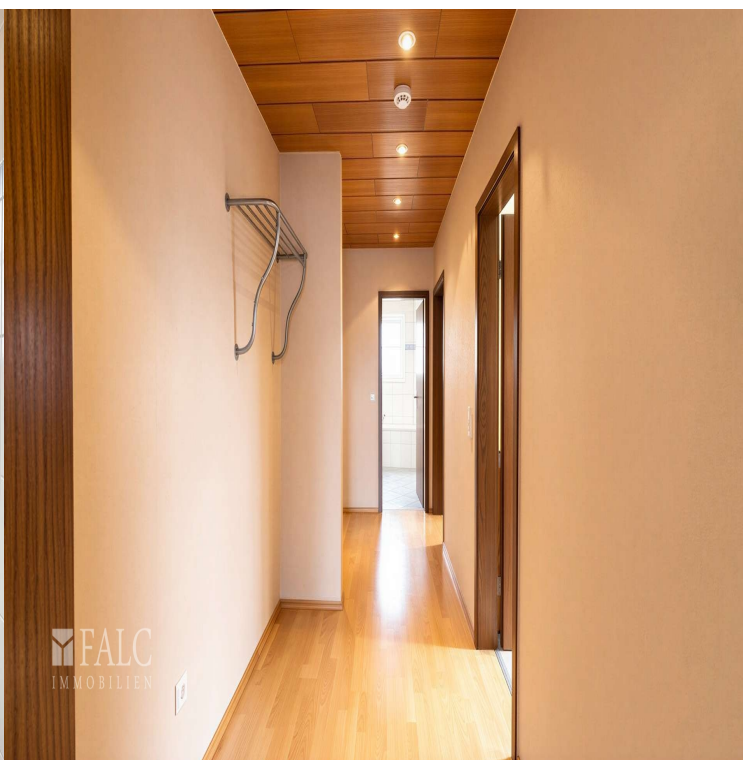
[Online ansehen](#)



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



Kopieren ist zulässig

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)