



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SaSm-72579

**Charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Balkon – Rendite bis 5,14 %**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**109.050,00 €**  
**3,57 inkl. MwSt.**

**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>Wohnfläche</b>	<b>47,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>47,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>327,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.07.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>107,74</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>16.07.2025</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 Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im Herzen von Bad Iburg, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Teutoburger Waldes. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus historischer Architektur, Natur und hoher Lebensqualität. Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrsberuhigte Lage mit minimalem Durchgangsverkehr aus – ideal für alle, die Ruhe und Erholung mit städtischem Komfort verbinden möchten.*

*Das Stadtzentrum ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien, Cafés, Banken sowie Ärzte und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind schnell und sicher erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.*

*Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bundesstraßen B51 und B68 sowie die Autobahn A30 verbinden Bad Iburg optimal mit Osnabrück, Münster und Bielefeld. Der öffentliche Nahverkehr bietet ebenfalls gute Anbindungen in die umliegenden Orte. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist in etwa 30–40 Minuten mit dem Auto erreichbar.*

*Bad Iburg ist nicht nur staatlich anerkannter Kneipp-Kurort, sondern auch ein beliebtes Ziel für Natur- und Kulturliebhaber. Der bekannte Baumwipfelpfad, das historische Schloss Iburg, zahlreiche Wander- und Radwege sowie gepflegte Parkanlagen bieten abwechslungsreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.*

**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**

***Diese gepflegte Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 47,39 m<sup>2</sup> eine effiziente Raumaufteilung und stellt eine ideale Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit legen.***

***Sie verfügt über ein helles Schlafzimmer sowie ein funktional geschnittenes Badezimmer mit Platz für alle notwendigen Einbauten und Geräte – ein klarer Vorteil für eine unkomplizierte zukünftige Vermietung. Auf Basis der aktuellen Marktsituation sind Mieteinnahmen von ca. 5.607,18 € pro Jahr realistisch, was einer potenziellen Bruttorendite von rund 5,14 % entsprechen würde.***

***Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen, die eine freundliche Atmosphäre schaffen und den Wohnwert für Mietinteressenten deutlich steigern. Von hier aus gelangen die Bewohner auf den sonnigen Südbalkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.***

***Dank des durchdachten Grundrisses, der kompakten Größe und der beliebten Südbalkon-Lage bietet diese Obergeschosswohnung beste Voraussetzungen für eine zeitnahe und stabile Vermietbarkeit.***

**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**

***\*Es lässt sich eine Jahreskaltmiete von ca. 5.607,18 € und damit eine attraktive Bruttorendite von rund 5,14 % erzielen\****

#### **Allgemeines:**

- Baujahr 1989
- Erdgeschosswohnung
- Gas-Heizung 2014
- Doppelt verglaste PVC-Fenster
- Garagenstellplatz
- Sackgassenlage

#### **Wohnung:**

- 47,39 qm
- 1 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Balkon zur Südseite
- Terrasse

#### **Im Haus:**

- 5 Einheiten
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Zugeordnete Abstellräume

**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**

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

***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 von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Nottuln***

***Levi Eigen***

***E-Mail: [levi.eigen@falcimmo.de](mailto:levi.eigen@falcimmo.de)***

***Mobil (24/7/365): 0151 58713869***

***Hotline (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](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)

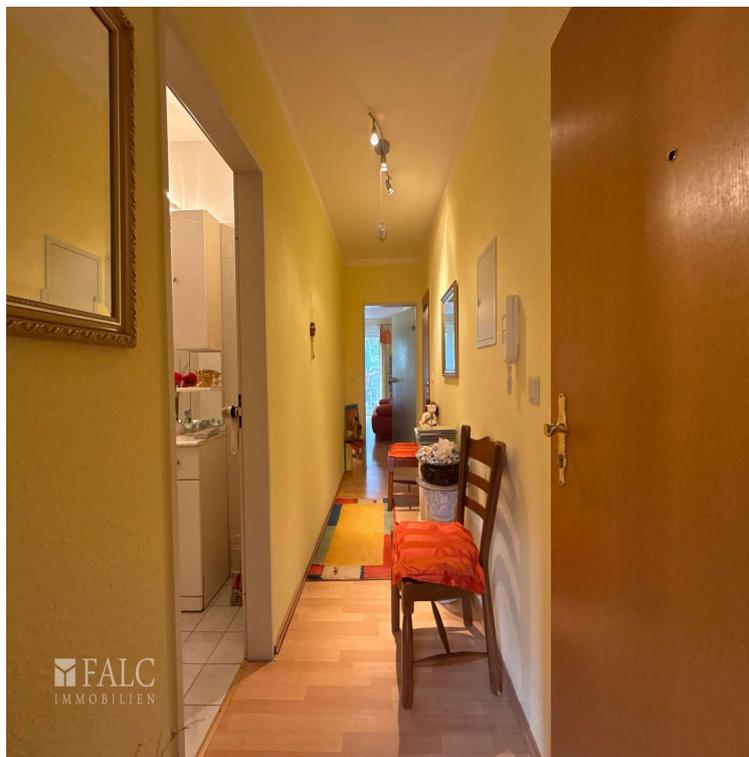
[Online ansehen](#)



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](#)



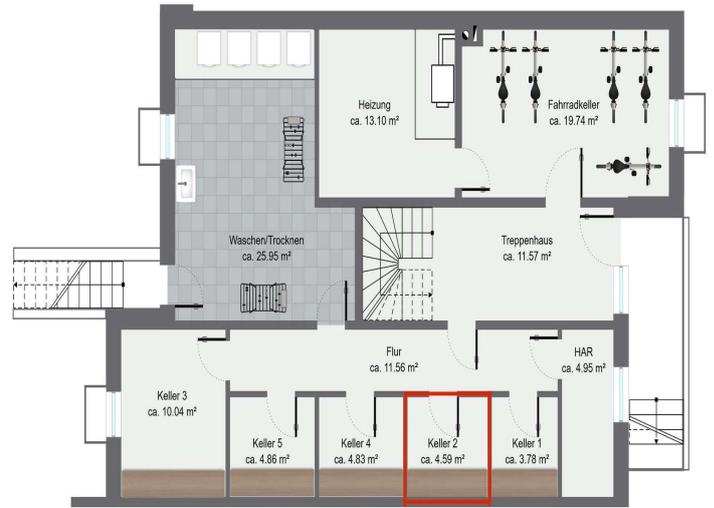
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)