



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-SL-53171

Schnäppchen, Wohnungseigentum, Erbbaurecht

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

198.000,00 €
3,57 % incl. gesetzl. MwSt. 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	94,2 m²
Grundstücksfläche	176,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1965
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Kunststoff, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.07.2034
Energiebedarf	170,6
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	30.07.2024
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

Das hier angebotene Immobilienobjekt besticht durch seine hervorragende Lage in einer angesehenen und kontinuierlich wachsenden Nachbarschaft. Die verkehrsgünstige Lage, die Nähe zum Düsseldorfer Stadtzentrum sowie die gut ausgebaute Infrastruktur machen das Objekt zu einer äußerst attraktiven Option für anspruchsvolle Immobilieninteressenten.

Die exzellente Erreichbarkeit zeichnet sich durch die Nähe zur Bushaltestelle "Emil-Barth-Straße" aus, die fußläufig entfernt liegt. Diese und weitere Bushaltestellen in der Umgebung ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Für Berufspendler besteht zudem die Möglichkeit, die nahegelegene Autobahn A 59 mit Verbindung zu den umliegenden Autobahnen A 46, A 52 und A 3/A 44 zu nutzen, die Mobilität zusätzlich fördert. Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in gut erreichbarer Distanz, wodurch auch internationale Reiseziele bequem zu erreichen sind.

Besonders für Familien ist die Lage durch die hervorragende Versorgungsinfrastruktur äußerst attraktiv. Mit der "Hausärztlichen Gemeinschaftspraxis Reinhold-Schneider-Straße" in nur 210 Metern Entfernung sind gesundheitliche Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe verfügbar. Gleiches gilt für die nahegelegene "Burg-Apotheke", die in nur wenigen Minuten Fußweg erreichbar ist und somit die medizinische Versorgung abrundet.

Die Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten richten sich gezielt an die Bedürfnisse verschiedenster Altersgruppen. Kindergärten wie die "Tageseinrichtung für Kinder – Spatzennest" in 350 Metern Entfernung und die "Willi-Fährmann-Schule" bieten ein hochwertiges Bildungsangebot direkt vor Ort. Der ansprechende Park sowie die Spielplätze bieten Ihnen die Möglichkeit, sich in Ihrer Freizeit zu entspannen. Zudem verfügt die Stadt über eine Vielzahl an Grünflächen, die den urbanen Raum aufwerten.

Die nahegelegene „Aral“-Tankstelle stellt eine praktische Anlaufstelle für Kraftstoff und alltägliche Besorgungen dar und unterstreicht somit die hervorragende Mobilität.

Auch das kulinarische Angebot lässt nichts zu wünschen übrig: Restaurants liegen nur wenige hundert Meter entfernt und bieten eine willkommene Abwechslung für gastronomische Erlebnisse unmittelbar vor Ihrer Haustür.

Dieses Immobilienobjekt befindet sich in einer Wohngegend, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur eine lebendige und familiäre Atmosphäre garantiert. Das gepflegte Erscheinungsbild der Nachbarschaft machen diese Lage zu einem besonders angenehmen Wohnort, der hohen Wohnkomfort und Lebensqualität miteinander vereint.

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

Achtung Eigenkapital in Höhe von 120.000 € erforderlich!!!

Bauspardarlehen wie Eigenkapital

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Dieses einzigartige Schnäppchen auf einem Erbbaugrundstück überzeugt durch eine harmonische Kombination aus stilvollem Design, großzügigen Räumlichkeiten und einer attraktiven Lage.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 94,17 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Paare. Der helle Flur ist freundlich und bietet direkten Zugang zum Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC sowie über die Treppen jeweils den Keller und die erste Etage.

Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einem Essbereich und einem Kamin, der sich für gesellige Abende und gemeinsame Mahlzeiten eignet. Die großzügigen Fensterfronten mit Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten schaffen ein angenehmes Wohnklima.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Das hintere Schlafzimmer lässt sich durch eine Trennwand in zwei Zimmer teilen.

Der großzügig geschnittene Kellerbereich verfügt über umfangreiche Lagermöglichkeiten. Neben einem Heizungs- und einem Fahrradraum befinden sich hier zwei weitere Räume zum Waschen und Trocknen.

Besonderen Wert wurde bei dieser Immobilie auf den Außenbereich gelegt, der durch eine großzügige und überdachte Terrasse mit einem schönen Garten überzeugt. Hier haben Sie die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und den Blick ins Grüne zu genießen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Die Garage ist im Kaufpreis enthalten.

Die beruhigte Wohnlage in Düsseldorf Garath zeichnet sich nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Zudem bietet die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine schnelle Erreichbarkeit des Düsseldorfer Stadtzentrums und der umliegenden Städte.

Erbbaurechtsvertrag vom 17.02.2005. Laufzeit 99 Jahre

Erbbaurecht: vertraglicher Zins per a. 1.372,84 €

Restlaufzeit des Erbbaurechts: 78 Jahre

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

Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers.

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

Geschosszahl:

KG, EG, OG

Unterkellerung:

voll unterkellert

Fassade:

Verblendung mit Klinkersteinen, Sockelbereich und Kellergeschoss verputzt und gestrichen, Überdachung im Eingangsbereich mit Schiefer verkleidet

Innenwände:

massives Mauerwerk; nicht tragend in Bims

Abdichtung:

baualterstypische Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird unterstellt

Geschossdecken:

massiv Stahlbeton

Treppenkonstruktion:

massive Kellertreppe mit Handlauf im Wandbereich, Stufen gefliest; massive Außenkellertreppe mit Brüstung und Handlauf aus Metall; Stufen massiv ausgeführt

Zement/Estrich) zum Obergeschoss, massive Geschosstreppe mit Metallgeländer (Alu/poliert) aus Metall

Dachform:

flach geneigtes Satteldach als Holzkonstruktion; Kamin mit Schiefer verkleidet

Dachhaut:

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

älterbelassene Ziegeleindeckung

Entwässerung:

Regenrinne und Rohre aus Zink

Wände innen:

Keller:

Sichtmauerwerk, verputzt oder gestrichen

Wohnbereich:

Raufaser tapeziert und gestrichen,

Gäste WC

halbhoch bzw. etwas höher gefliest

Badezimmer:

gefliest

Küche:

Fliesenspiegel (Naturstein) im Arbeitsbereich

Fußböden:

überwiegend massiver Boden oder vereinzelt gefliest, Laminat oder PVC

Decken:

im KG verputzt und gestrichen, im EG rundum mit Holz verkleidet

Fenster:

Straßenseite und im OG zur Gartenseite älterbelassene, eloxierte Alufenster mit Isolierverglasung,

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

Gartenseite im EG nachträglich eingebrachte Kunststofffenster mit Isolierverglasung, EG zum Eingang elektrisch bedienbare Kunststoffrolläden

Haustür:

älteres Hauseingangselement aus eloxiertem Aluminium mit Isolierverglasung

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung für den Wohnbedarf, Kabelanschluss, Stromanschluss außen

Heizungsart:

Fernwärme, Übergabestation im Keller installiert

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

Sonstiges

Das Kaufangebot wurde nach Angaben und Unterlagen des Verkäufers erstellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Haftungsausschluss:

Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir jedoch nicht übernehmen.

Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis:

Die im Exposé evtl. abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes, es sei denn, es wurde besonders darauf hingewiesen.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Als lokale Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis hin zum Notartermin begleitet.

Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie beim Immobilienverkauf unterstützen.

Wir sind stolz, durch unser Engagement in den führenden Internetportalen überdurchschnittlich gute Bewertungen erzielt zu haben. Die Fachzeitschrift "Focus-Spezial" hat unser Unternehmen seit 2013 durchgehend als eines der besten Immobilienunternehmen in Deutschland ausgezeichnet.

Als FALC Exklusivpartner bieten wir unseren Kunden noch mehr Vorteile. Wir sind jetzt Teil eines Immobiliennetzwerkes mit mehr als 150 Partnern an über 100 Standorten in Deutschland und Europa. So können wir Ihnen über 1.000 Immobilien anbieten, national wie international. In unserer Datenbank warten weit über 50.000 Interessenten auf Ihre Immobilie.

Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihre Immobilie. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns unter

FALC Immobilien Solingen

Sabine Littera

Tel : 0212 88 13 47 99

Mobil: 0162 4310 605

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](#)



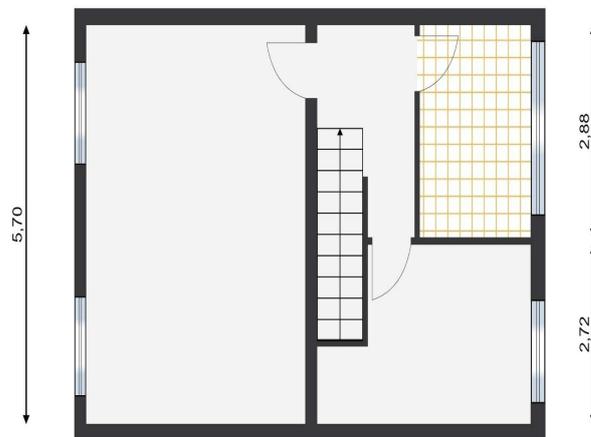
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

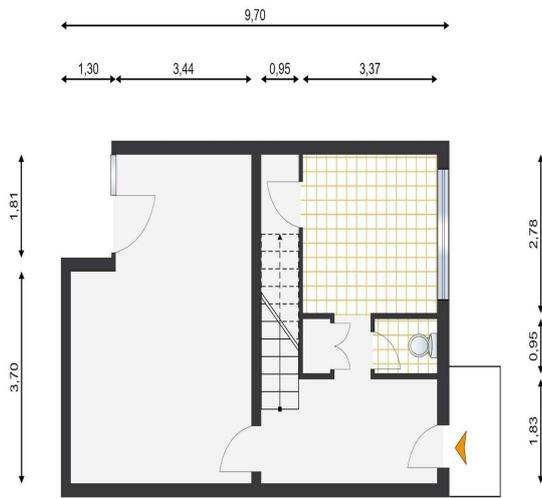
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)