



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-70608

In begehrter Wohnlage - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit hohem Wohlfühlfaktor

Eckdaten

Kaufpreis

139.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.510,87 €

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	92,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne, Dusche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Befuerung	Öl
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.08.2029
Energiekennwert	113 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	08.08.2019
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

Diese Immobilie befindet sich in der Kirchstraße im beliebten Stadtteil Speldorf, angrenzend an Broich.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, gewachsener Bebauung und einer angenehmen, einer nachbarschaftlichen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Netto sind fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar. Die Kirchstraße bietet außerdem: eine Eisdiele, ein Bäcker und eine Reinigung. Auch mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die gute Infrastruktur macht den Alltag besonders komfortabel und familienfreundlich – ein echtes Plus für alle, die kurze Wege schätzen.

Für Mobilität ist ebenfalls bestens gesorgt: Die nahegelegene Busstation „Mülheim Ulmenallee“ sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch mit dem Auto sind Sie optimal angebunden – die umliegenden Autobahnen A3, A40 und A52 bieten hervorragende Verbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets und darüber hinaus.

Geschäftsreisende und Vielflieger profitieren zusätzlich von der Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, der in kurzer Zeit erreichbar ist – so bleiben Sie jederzeit flexibel und mobil.

In Kombination mit den ausgezeichneten Verkehrsanbindungen und der urbanen Infrastruktur bietet diese Wohnung eine hohe Lebensqualität und solide Kapitalanlage.

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

Zum Verkauf steht eine freundliche 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 92 m² in einer gepflegten Wohnanlage mit solider Eigentümergeinschaft.

Das einladende Wohnzimmer zeichnet sich aus durch eine große Fensterfront Richtung Süden und Zugang zum großen Balkon, der erst kürzlich aufwendig saniert wurde. Der vorgelagerte Essbereich zwischen Küche und Wohnungseingang sorgt dafür, dass das Wohnzimmer nicht an Fläche einbüßt. Dies macht diese Wohnung besonders interessant und fast schon einzigartig.

Die kompakte Einbauküche ist durch ihre Südlage sehr hell und von Essbereich und Eingang durch eine Glaswand getrennt. Bei Bedarf ist diese Trennwand leicht zu entfernen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung liegen Schlaf- und Kinderzimmer. Beide Räume sind nahezu quadratisch geschnitten und weisen eine ähnliche Wohnfläche auf.

Zu einem großzügigen innenliegenden Badezimmer mit Badewanne und Dusche gesellt sich praktischerweise ein Gäste-WC.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, zugänglich über den gepflegten Keller. Ebenfalls im Keller befindet sich die gemeinschaftliche Waschküche und ein eigener Abstellraum.

Wichtig: Aufgrund des Beschlusses der Eigentümergeinschaft das Rücklagenkonto aufzufüllen und der hohen Heizungsverbrauchs-kosten der aktuellen Eigentümerin, liegt das Hausgeld zurzeit bei 606 €. Zudem fallen zusätzlich zum Hausgeld monatlich ca. 100 € Erbpachtgebühren an.

Fazit: Diese charmante Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Aufteilung und gemütliche Wohnatmosphäre, sondern auch durch eine stabile und vertrauensvolle Eigentümergeinschaft. Hier treffen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit durch eine wertige Lage aufeinander.

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

Ausstattung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969.

Raumaufteilung:

- helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- kompakte Küche
- funktionales Bad mit Badewanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- besondere Diele mit offenem Essbereich

Besonderheiten:

- funktionale Einbauschränke im Dielenbereich
- großzügiger Balkon mit extra Abstellraum (frisch saniert)
- praktische Raumaufteilung
- besondere Privatsphäre durch Penthouse-Lage
- Dachgeschoss ohne Dachschrägen (Flachdach)
- Anbindung an ÖPNV
- gepflegtes Gemeinschaftseigentum

Sonstiges:

- Garage (Garagenhof hinter dem Haus)
- Waschküche / Trockenraum (Keller)
- Kellerraum

Übrigens: Diese Wohnung ist aktuell noch eigentümbewohnt und wird ca. August 2025 frei. Beim Erwerb zahlen Sie keine zusätzliche Käuferprovision!

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

Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an. Diese wird Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir bieten Ihnen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr eine kostenlose Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns erreichen können. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.



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

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

AUSGEZEICHNET

GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT

MADE IN GERMANY



FALC
IMMOBILIEN



EINFACH MEHR.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)

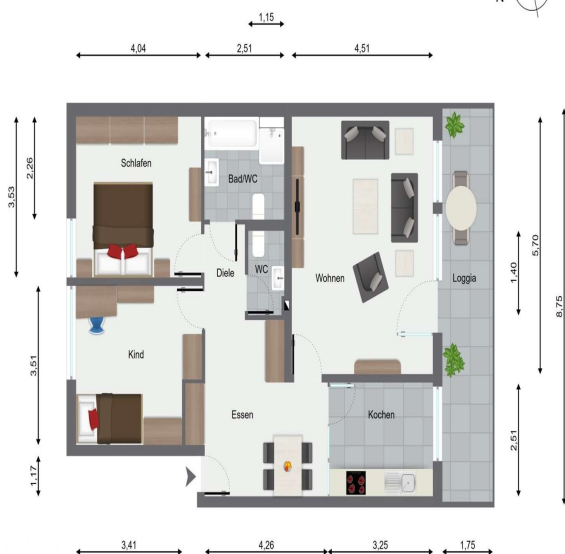


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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](#)