



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-55524

*Wohnen im schönen Teil von D´Benrath*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** **198.000,00 €**

**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>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>68,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1955</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.05.2030</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>83</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>12.05.2020</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

***Diese Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Lage in einer lebendigen und dennoch gut angebundenen Umgebung aus, die besonders für anspruchsvolle Immobilieninteressenten äußerst attraktiv ist. Die exzellente Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel mit der nahegelegenen Bushaltestelle Benrath Betriebshof, die nur 166 Meter entfernt ist, sowie der Bahnhof Düsseldorf-Benrath in 258 Metern Entfernung, sorgen für bequeme und schnelle Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und in das Stadtzentrum von Düsseldorf.***

***Für Familien ist diese Lage ideal, da sie durch die Nähe zu Kindergärten und Schulen besticht. Der Kindergarten an der Balckestraße ist lediglich 127 Meter entfernt, während die KGS Einsiedelstraße als renommiertes Bildungsinstitut innerhalb von 173 Metern zu erreichen ist. Für kleinere Kinder bieten die Spielplätze, die im Umkreis von knapp 90 Metern liegen, optimale Spiel- und Freizeitmöglichkeiten.***

***Die hervorragende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten wird durch den nur 166 Meter entfernten ALDI Süd sichergestellt, während diverse Ärzte und Dienstleister das Angebot abrunden. Besonders hervorzuheben ist dabei die Zahnarztpraxis Stefan Resch, die in nur 208 Metern Entfernung liegt und somit für regelmäßige Check-Ups und Notfälle schnell erreichbar ist.***

***Sportbegeisterte werden die Nähe zur Sportstätte Atlas zu schätzen wissen, welche lediglich 177 Meter entfernt liegt und eine Vielzahl an sportlichen Betätigungen ermöglicht. Zudem bieten die zahlreichen Grünflächen und Erholungsgebiete in der Nähe genügend Freiraum für entspannte Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten.***

***Die exzellente Erreichbarkeit wird durch die diversen nahegelegenen Parkmöglichkeiten ergänzt. So steht ein Parkhaus in nur 115 Metern Entfernung zur Verfügung, was vor allem für Besucher und Berufspendler einen außerordentlichen Vorteil darstellt. Auch die Anbindung an die Autobahnen A46 und A59 bietet hervorragende Mobilitätsmöglichkeiten für Autofahrer.***

***Die Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf, welcher in nur 25 Kilometern zu erreichen ist, macht diese Lage ebenfalls äußerst attraktiv für internationale Geschäftsreisende und Vielflieger.***

***Mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße spiegelt die Bevölkerung der Umgebung ein harmonisches und familienfreundliches Milieu wider. Gepaart mit einer geringen Leerstandsquote und großzügigen Wohnflächen pro Kopf ist diese Immobilie perfekt für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf eine hochwertige und gut erschlossene Lage legen.***

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**

**Zum Verkauf steht eine hervorragend geschnittene und gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss eines charmanten 6-Parteienhauses.**

**Die Eingangstür verbindet alle Räumlichkeiten der Wohnung: Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das große Wohnzimmer, das durch einen Balkon erweitert wird, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Eine gut ausgestattete Küche und ein modernisiertes Badezimmer runden das Raumangebot ab.**

**Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum und ein Abstellraum im Dachgeschoss, der für nur 10 € im Jahr gemietet werden kann. Eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung.**

**Im Laufe der Jahre wurden kontinuierlich Modernisierungen am Haus durchgeführt, darunter die Erneuerung der Außenfassade und der Eingangstür. Auch in der Wohnung selbst wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten vorgenommen, wie die Modernisierung des Badezimmers und der Einbau einer Sicherheitseingangstür.**

**Das Hausgeld beträgt 212 € + 40 € IHK pro Monat und deckt die laufenden Kosten sowie Instandhaltungsrücklagen ab.**

**Diese Wohnung bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**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**

***Diese gut geschnittene und gepflegte Wohnung bietet eine komfortable und moderne Ausstattung:***

***Wohnfläche: 60 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss***

***Schlafzimmer: 2 geräumige Schlafzimmer***

***Wohnzimmer: Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon***

***Küche: Separate, gut ausgestattete Küche***

***Badezimmer: Modernisiertes Badezimmer***

***Diele: Eingangsdiele, die alle Räumlichkeiten verbindet***

***Zusätzliche Räume und Annehmlichkeiten:***

***Kellerraum: Separater Kellerraum zur Lagerung***

***Abstellraum im Dachgeschoss: Mietbar für nur 10 € im Jahr***

***Waschküche: Gemeinschaftliche Waschküche im Haus***

***Fahrradraum: Gemeinschaftlicher Fahrradraum***

***Modernisierungen und Renovierungen:***

***Außenfassade: Erneuert***

***Eingangstür des Hauses: Erneuert***

***Wohnungseingangstür: Neue Sicherheitstür***

***Badezimmer: Modernisiert***

***Weitere Renovierungsarbeiten: Diverse Renovierungen in der Wohnung***

***Diese Ausstattung macht die Wohnung zu einem attraktiven und komfortablen Zuhause, das zudem eine sichere Investition darstellt.***

**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

### **Sonstiges**

***Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Besichtigen Sie die Immobilie auch im 3D – Rundgang:***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen auch Sie kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.***

***Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro:***

***FALC Immobilien Grevenbroich  
41515 Grevenbroich - Stadtmitte  
Graf-Kessel-Str. 4-8, oder  
FALC Immobilien Dormagen  
Bahnhofstr. 3  
41539 Dormagen  
0170 - 7730437***

**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)

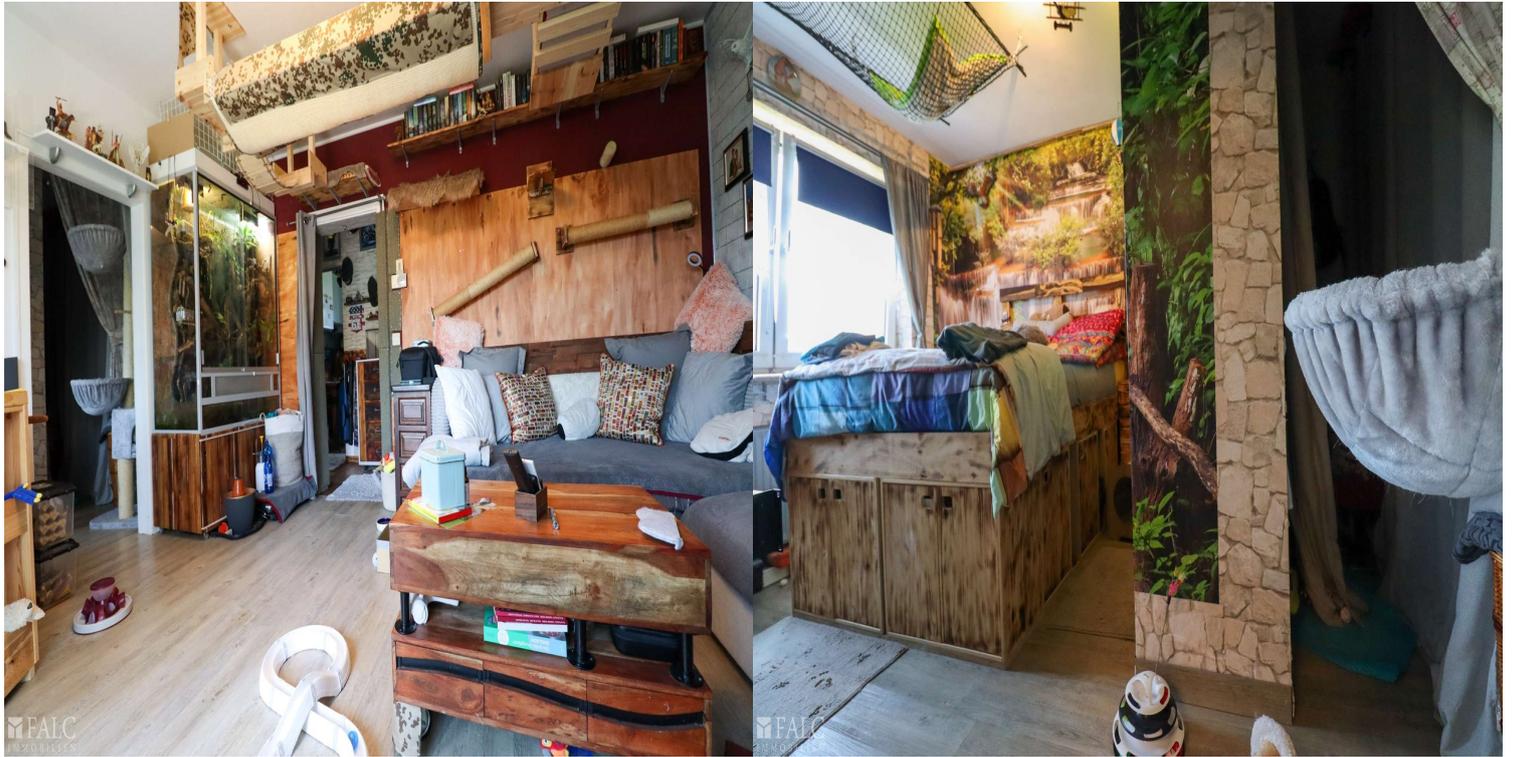
[Online ansehen](#)



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



**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](#)



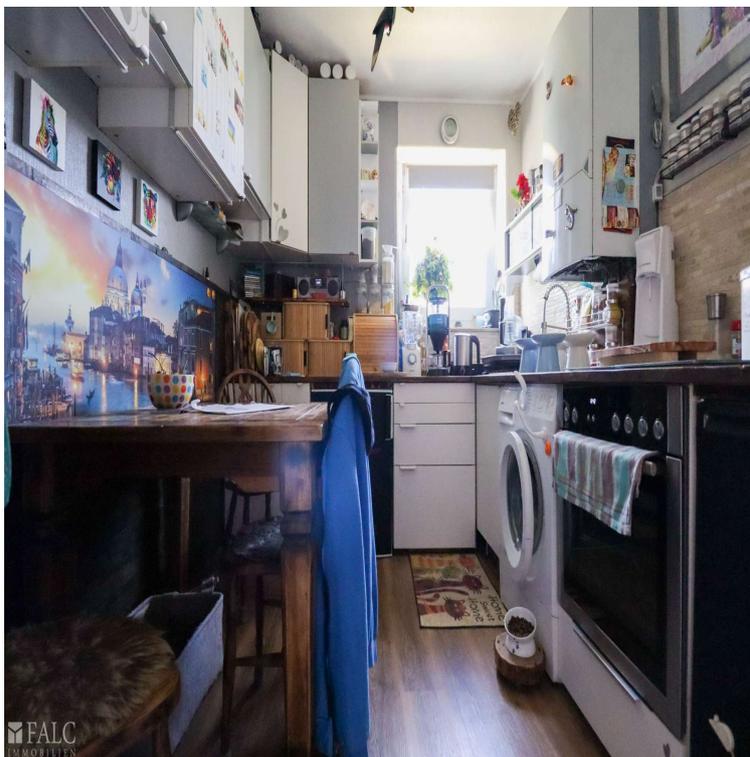
WP



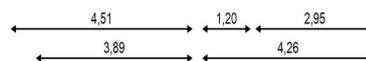
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



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*

**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](#)