



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-69619

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz im Herzen von Dormagen

### Eckdaten

Kaufpreis

265.000,00 €

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>68,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>74,0 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 Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.01.2030</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>93,1</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.01.2020</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

*Die Wohnung befindet sich im beliebten Dormagener Stadtteil Unter den Hecken – einer zentralen, aber dennoch ruhigen Wohngegend mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an die A57 sowie an die Bundesstraße B9 Richtung Köln und Düsseldorf ist ideal für Pendler.*

## Objektbeschreibung

*Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zentraler Lage von Dormagen. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Parteien aus dem Jahr 1999 und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die zentrale Lage und die grüne Aussicht vom Balkon.*

*Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus Sie Zugang zu allen Räumen haben. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte – ob als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer.*

*Das geräumige Wohn- und Esszimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang sowohl zur Küche als auch zum Balkon. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Feierabende.*

*Das Badezimmer ist hell gefliest und funktional ausgestattet. Hier können Sie auch Ihre Waschmaschine sowie Ihren Trockner anschließen.*

*Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der Ihnen zusätzliche Abstellfläche bietet.*

*Ein PKW-Stellplatz direkt in der Nähe vom Haus ist im Kaufpreis inbegriffen und sorgt für komfortables Parken. Darüber hinaus steht allen Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung, die bequem im Haus integriert ist.*

*Das Hausgeld beträgt aktuell 326,- € inkl. Rücklagen.*

*Die aktuelle Miete beträgt 1080,-€ (Warm), die Kaltmiete beträgt 875,-€.*

*Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese charmante Wohnung überzeugt durch Lage, Ausstattung und Potenzial.*

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**

## **Ausstattung**

**Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 2 Schlafzimmer, 1 Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon**

**Etage: 2. OG**

**Baujahr: 1999**

**Energieeffizienzklasse: C**

**Hausgemeinschaft: 11 Parteien**

### **Innenausstattung:**

**Großzügige Diele mit guter Raumaufteilung**

**Zwei gut geschnittene Schlafzimmer**

**Helles und freundliches Wohnzimmer mit Essbereich**

**Separate Küche mit Fenster**

**Gepflegtes, gefliestes Badezimmer**

**Kunststofffenster mit Isolierverglasung**

**Zentralheizung (Energieträger bitte ggf. ergänzen, z. B. Gas)**

**Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne**

**Bodenbeläge: Fliesen und Laminat**

### **Zusätzliche Ausstattung:**

**Eigener Kellerraum mit ausreichend Stauraum**

**PKW-Stellplatz direkt am Haus, im Kaufpreis enthalten**

**Gemeinschaftswaschküche**

**Kabelanschluss und Telefonanschluss vorhanden**

**Solide Massivbauweise**

**Gepflegter Hausflur und Außenbereich**

**Ruhige Wohnlage im beliebten Stadtteil Unter den Hecken, zentral in Dormagen**

**Sehr gute Anbindung an ÖPNV und Autobahn (A57)**

**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**

***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:***

***<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3115416?accessKey=687a>***

***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  
[ufuk.dikmen@falcimmo.de](mailto:ufuk.dikmen@falcimmo.de)***

**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)

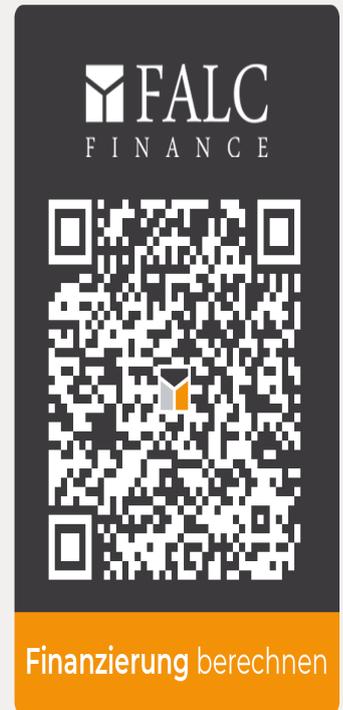
[Online ansehen](#)



WP 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](#)

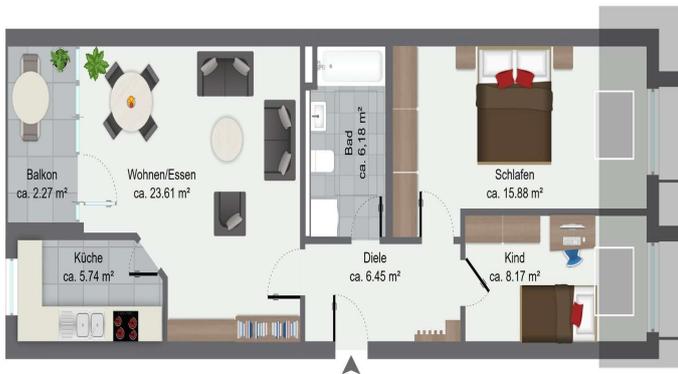


WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**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](#)