



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

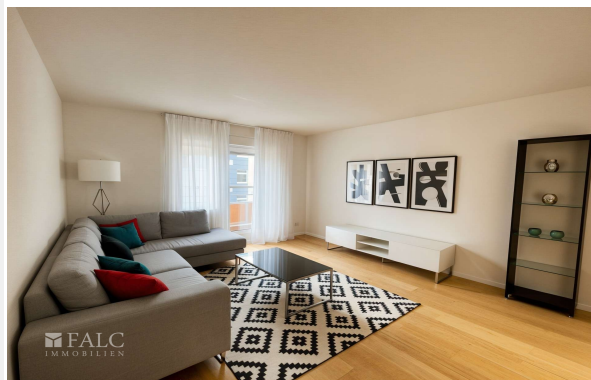
Sofort besichtigen



Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-UH-77389

Charmant, sonnig, sofort zu haben!

Eckdaten

Kaltniete	600,00 €
Nebenkosten	126,00 €

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	47,3 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1952
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.09.2028
Energiekennwert	143.4 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	26.09.2018
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

Die Wohnung liegt im begehrten Stadtteil St. Johannis (Wetzendorf) – einer Adresse, die nicht ohne Grund so beliebt ist. Das Westbad liegt nur einen Katzensprung entfernt und sorgt in den Sommermonaten für echtes Urlaubsfeeling – im Winter dürfen Sie sich zumindest schon drauf freuen. Ganzjährig genießen können Sie dagegen die wunderschönen Jogging- und Spazierwege entlang der Pegnitz, die direkt vor der Haustür beginnen und zu kleinen Auszeiten im Grünen einladen.

Die Straßenbahnhaltestelle erreichen Sie in nur ca. 8 Gehminuten, zur Bushaltestelle spazieren Sie gemütliche 4 Minuten und die U-Bahn ist in 10 min erreichbar– perfekt für alle, die mobil bleiben möchten, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein. In der direkten Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen, sodass der Alltag angenehm unkompliziert bleibt.

Und für die schönen Momente im Leben: Die vielfältige Gastronomie im Viertel lädt mit Cafés, Restaurants und kleinen Lokalen dazu ein, Neues zu entdecken, gut zu essen und einfach mal zu genießen.

Eine Lage, die alles bietet – lebendig, praktisch und voller Charme.

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

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss wartet schon ungeduldig darauf, neue Lieblingsmenschen kennenzulernen! Frisch gestrichen, sonnig, gemütlich – und mit einem Balkon, der förmlich ruft: „Setz dich hin, entspann dich und genieß die Herbstsonne"! Perfekt für Singles oder Paare, die ein Zuhause mit Charakter suchen.

Auch die Küche ist startklar: Zur Nutzung stehen ein Gasherd, eine Spülmaschine, eine Kühl-Gefrierkombi sowie ein praktischer, in die Küche integrierter Waschtrockner bereit – perfekt für alle, die ohne großen Aufwand loskochen und den Alltag bequem gestalten möchten. Geheizt wird mit einem effizienten Gaseinzelofen, der die Wohnung blitzschnell kuschelig warm macht. Und dank Durchlauferhitzer steht jederzeit warmes Wasser zur Verfügung.

Und weil Stauraum das wahre Glück ist: Ein eigenes Kellerabteil gibt's natürlich auch dazu – ideal für alles, was man liebt, aber nicht ständig sehen möchte.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 600,00€. Dazu kommen 126,00€ Nebenkosten. Heizkosten (geschätzt ca. 60€) werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Strom dürfen Sie sich ganz frei bei Ihrem Lieblingsanbieter besorgen.

Die erste Chance, dieser Wohnung persönlich „Hallo“ zu sagen, gibt's am Sonntag, den 16.11.2025, ab 11:00 Uhr. Schicken Sie uns einfach eine kurze E-Mail, und wir reservieren Ihnen den perfekten Slot für Ihren Rundgang.

Für die Vermietung setzen wir eine einwandfreie Bonität sowie eine aktuelle SCHUFA-Auskunft voraus. Wir bedanken uns für Ihr Verständnis – so stellen wir sicher, dass Wohnung und Mieter bestens zusammenpassen. Zudem bevorzugen wir einen Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von zwei Jahren, um beiden Seiten Planungssicherheit zu gewährleisten.“

Neugierig, aber noch im Schlafanzug? Kein Problem! Ein 360-Grad-Rundgang steht bereit.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Ihnen diese kleine Wohnperle persönlich zu zeigen. Wer weiß? Vielleicht ist es Liebe auf den ersten Blick!

Bitte beachten Sie, dass bei den veröffentlichten Bildern kleine Optimierungen mithilfe von KI vorgenommen wurden.

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

Ausstattung

-Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss – ohne Lift, aber dafür mit umso mehr Ruhe und Licht.

Fahrräder können bequem und sicher im Hinterhof abgestellt werden.

-Eine Einbauküche ist vorhanden – inklusive Gasherd, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination und Wäschetrockner.

-Kühl-Gefrierkombi, Spülmaschine und Wäschetrockner werden dem Mieter zur Nutzung überlassen, jedoch ohne Gewähr für Reparaturen oder Ersatz.

-Gasherd und Kücheneinrichtung sind Eigentum des Mieters.

-Gasherd kann auch als Heizung genutzt werden.

-Der Südbalkon sorgt für sonnige Momente und lädt zum Entspannen ein.

-Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für alles, was nicht ständig im Weg stehen soll.

-Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Fenster ausgestattet – ideal für entspannte Auszeiten.

-Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in das gemütliche Schlafzimmer.

-Gaseinzelofen

-Die Wohnung wurde frisch gestrichen, und der Fußboden wurde neu eingelassen – bereit für Ihren Einzug!

-Kellerabteil vorhanden.

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

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.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Zur besseren Veranschaulichung steht Ihnen ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass bei den veröffentlichten Bildern kleine Optimierungen mithilfe von KI vorgenommen wurden.

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](#)



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

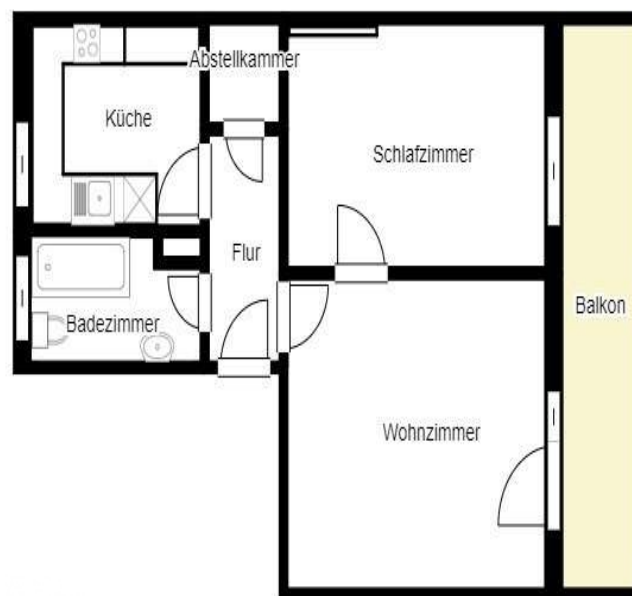
[Online ansehen](#)



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](#)