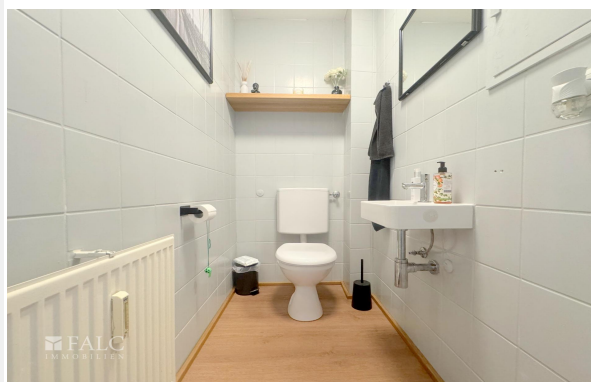




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC--56580

Mehrfamilienhaus in Wesseling – Ihre Investition mit Zukunft

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

699.000,00 €

3,57% unkl. MwSt. vom not. Kaufpreis 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	285,0 m²
Grundstücksfläche	657,0 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die Immobilie liegt in einer strategisch günstigen Lage in Wesseling, die eine hervorragende Anbindung an verschiedene wichtige Punkte der Stadt bietet. Die Nähe zu mehreren Supermärkten, darunter ein ALDI Süd in etwa 340 Metern Entfernung, sorgt für eine bequeme Versorgung mit dem täglichen Bedarf. Dies ist ein klarer Vorteil für potenzielle Mieter und trägt zur Attraktivität der Immobilie bei.

Für eine optimale medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt. In der Umgebung befinden sich mehrere Kliniken und Arztpraxen, darunter das Dreifaltigkeits-Krankenhaus, das in etwa zwei Kilometern erreichbar ist. Diese Nähe zu medizinischen Einrichtungen kann ein entscheidender Faktor für Mieter sein, die Wert auf eine gute Gesundheitsversorgung legen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle ist nur etwa 165 Meter entfernt, und die nächste Tram-Station Wesseling Nord erreicht man in weniger als einem Kilometer. Diese Anbindungen ermöglichen eine einfache und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und sind ein wesentlicher Vorteil für Berufspendler.

Für Autofahrer ist die Nähe zur Autobahn ein weiteres Plus. Die nächste Autobahnauffahrt ist etwa zwei Kilometer entfernt, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Regionen ermöglicht. Der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 20 Kilometern erreichbar, was für Geschäftsreisende von Vorteil ist.

Zusammenfassend bietet die Lage der Immobilie eine hervorragende Infrastruktur mit optimaler Versorgung, medizinischer Betreuung und Verkehrsanbindung, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht.

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

Objektbeschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1993 in massiver Bauweise auf einem 657 m² großen Grundstück in Wesseling errichtet. Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse, ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss sowie ein Untergeschoss mit Vollunterkellerung. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 285 m² und ist in 4 Wohneinheiten aufgeteilt, die vollständig vermietet sind und laufende Mieteinnahmen in Höhe von 22.260,00 € generieren.

Im Erdgeschoss wurden ursprünglich zwei Wohneinheiten zu einer großzügigen Wohnung zusammengelegt, die derzeit von einem Mieter genutzt wird. Diese Wohnung umfasst ca. 117 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer, und verfügt über direkten Zugang zum Garten sowie über zugehörige Terrassenflächen.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei separate Wohnungen: Die rechte liegende Wohnung bietet ca. 40 m² Wohnfläche mit einem Zimmer und einem Balkon. Die linke Wohnung verfügt über ca. 68 m², aufgeteilt auf drei Zimmer und einem Balkon.

Das Dachgeschoss beherbergt eine weitere Wohneinheit mit ca. 60 m² Wohnfläche, die in 2 Zimmer aufgeteilt ist.

Durch die solide Bauweise, die vollständige Unterkellerung und die attraktive Wohnlage in Wesseling stellt das Objekt eine interessante Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag dar.

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

Das Mehrfamilienhaus wurde 1993 in solider, massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem 657 m² großen Grundstück.

Beheizt wird das Gebäude über eine moderne Gaszentralheizung der Marke Vaillant aus dem Jahr 2021, während das Warmwasser komfortabel über Durchlauferhitzer bereitgestellt wird.

Die Fenster sind doppelt verglast und in PVC-Rahmen ausgeführt. Die Strominstallationen stammen aus dem Baujahr 1993.

Im Erdgeschoss wurden 2018 die Fenster erneuert, zudem wurden eine neue Haustür, neue Außenrollläden sowie ein neuer Laminatboden installiert. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2022 modernisiert.

Im 1. Obergeschoss wurde 2019 neuer Laminatboden verlegt.

Im Dachgeschoss wurden 2019 die Dachfenster erneuert und ein neuer Fußboden verlegt.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein separater Kellerraum. Zusätzlich steht im Keller ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

2 weitere Außenstellplätze runden das ganze Angebot noch ab.

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

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. 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.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

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



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



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



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

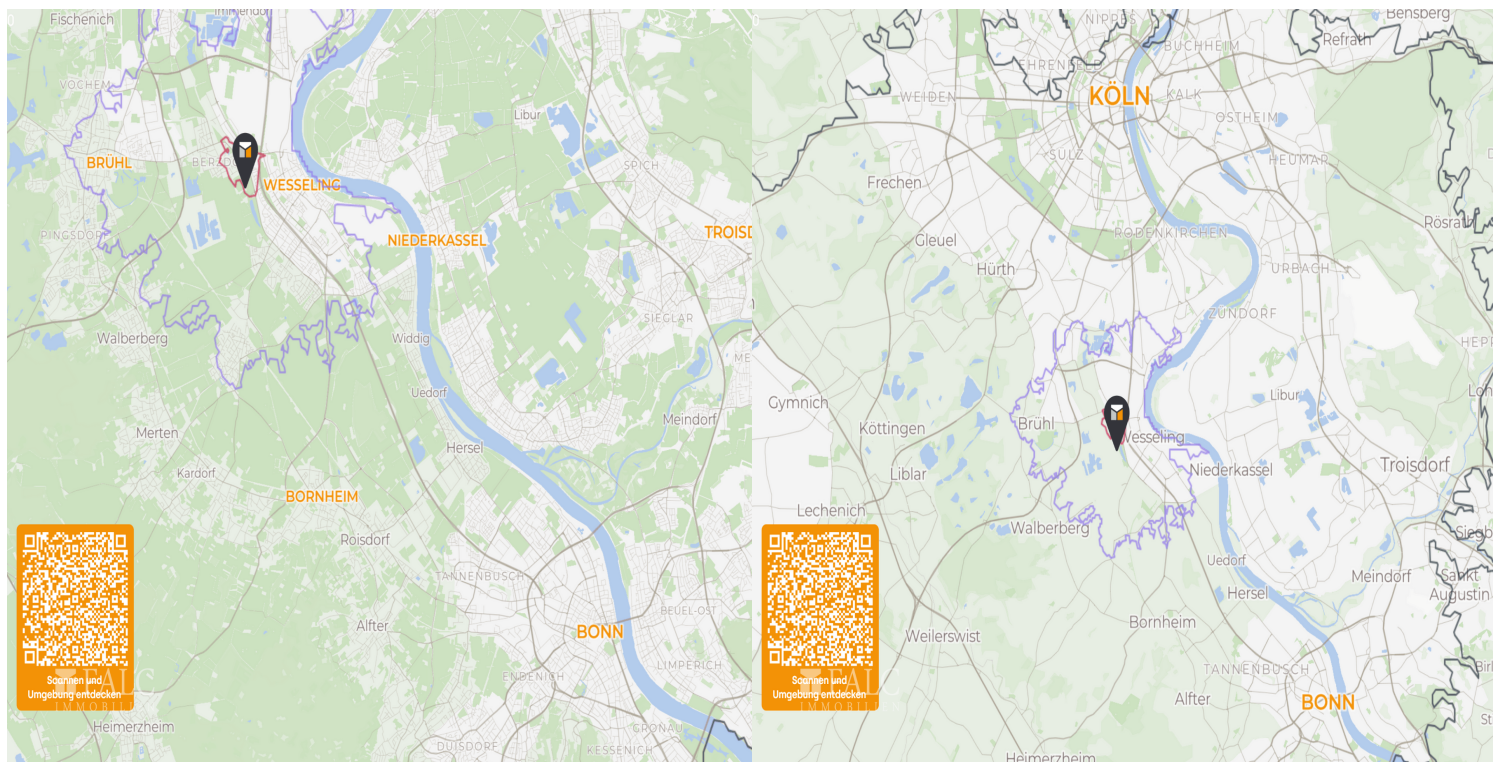
[Online ansehen](#)



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](#)