



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AL-27520

Toppreis, Nahezu Bodenpreis – EINMALIGE CHANCE IN Bonn-Muffendorf!

Eckdaten

Kaufpreis	599.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.976,90 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen 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	303,0 m²
Nutzfläche	60,0 m²
Grundstücksfläche	630,0 m²
Gesamtfläche	363,0 m²
Anzahl Zimmer	16,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1902
Zustand	Sanierungsbedürftig
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.11.2033
Energiebedarf	136.0
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	15.11.2023
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 Immobilie liegt in Bonn Muffendorf, einem gewachsenen und gefragten Teil von Bad Godesberg. Das Umfeld verbindet ruhiges Wohnen mit einer Infrastruktur, die für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit spricht: Nahversorgung, Gesundheitsangebote und eine sehr solide Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind in der direkten Umgebung vorhanden.

Für den Alltag sind kurze Wege ein klarer Pluspunkt. Eine Bushaltestelle wie die Hopmannstraße liegt praktisch um die Ecke, weitere Haltepunkte sind ebenfalls in wenigen Schritten erreichbar. Auch die Stadtbahn ist mit der Station Stadthalle in etwa fußläufiger Distanz angebunden. Der Bahnhof Bonn Bad Godesberg ist ebenfalls gut erreichbar und stärkt die regionale und überregionale Erreichbarkeit, was den Standort für Pendler und Mieter mit flexiblem Mobilitätsbedarf attraktiv macht.

Die Nahversorgung ist komfortabel abgedeckt. Ein Supermarkt wie Netto Marken Discount befindet sich in der Nähe, ebenso Bäckereien und Cafés für den täglichen Bedarf. Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt, unter anderem mit der Martin Apotheke in direkter Umgebung sowie weiteren Arztpraxen im näheren Umkreis.

Auch das Umfeld bietet eine hohe Aufenthaltsqualität, die sich positiv auf die Nachfrage am Mietmarkt auswirken kann. Grünflächen wie der Remi Baert Platz sowie der Redoutenpark und der Kurpark liegen in der Nähe und schaffen Ausgleich im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomie und Kultur, etwa mit der Muffendorfer Wein Ecke als lokalem Anlaufpunkt.

Für die Anbindung mit dem Auto ist die Autobahnauffahrt zur A 562 in ca. 4 km erreichbar. Der Flughafen Köln Bonn liegt in der Region und ist je nach Verkehr in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar, was den Standort auch für beruflich mobile Mieter interessant macht.

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

Eine Gelegenheit wie diese kommt in dieser Lage faktisch nicht zweimal auf den Markt. Dieses historische Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1902 wird zu Konditionen angeboten, die sich realistisch betrachtet auf Bodenpreisniveau bewegen und genau das macht dieses Angebot so außergewöhnlich. Hier handelt es sich nicht um ein gewöhnliches Objekt, sondern um eine echte Marktchance für entschlossene Investoren. Das Objekt muss jetzt veräußert werden und eröffnet Käufern damit Möglichkeiten, die in Bonn mittlerweile Seltenheitswert haben.

Auf rund 303 m² Wohnfläche verteilen sich sechs Wohneinheiten auf einem großzügigen 630 m² großen Grundstück. Der weitläufige Innenhof, die Scheune, die Werkstatt, der Gartenbereich sowie das Carport unterstreichen den Ensemble-Charakter und bieten zusätzliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Aktuell sind fünf Einheiten vermietet und erzielen eine Nettokaltmiete von 26.752,80 € jährlich, doch das ist lediglich die Ausgangsbasis. Drei Einheiten stehen perspektivisch zur Verfügung, darunter die ca. 95 m² große Dachgeschosswohnung sowie die rund 88 m² umfassende Einheit über der Scheune. Damit entsteht ein massiver Hebel für Neuvermietung, Mietanpassung oder individuelle Nutzungskonzepte. Bei einer realistischen Soll-Miete von etwa 10,20 € pro Quadratmeter lässt sich die Jahresnettokaltmiete deutlich steigern und genau hier liegt das außergewöhnliche Renditepotenzial, das in dieser Lage kaum noch realisierbar ist.

Ja, die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Doch genau darin liegt die strategische Chance: Modernisieren, optimieren, Wert steigern und von der starken Nachfrage im Bonner Markt profitieren. Historischer Charakter, großzügige Substanz, freie Flächen und Entwicklungsspielraum treffen hier auf eine Lage, die langfristige Stabilität verspricht. Wer den Markt kennt, weiß, dass Objekte mit dieser Struktur, diesem Grundstück und diesem Potenzial in Muffendorf praktisch nicht mehr verfügbar sind.

Zusammengefasst bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger oder Projektentwickler, die nicht nur eine Immobilie erwerben, sondern eine echte Wertschöpfungschance nutzen möchten. Wer hier entschlossen handelt, sichert sich eine außergewöhnliche Position in einem der gefragtesten Teilmärkte Bonns.

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

Das charmante Mehrfamilienhaus sowie die dazugehörige Scheune stammen aus dem Jahr 1902 und wurden in solider Massivbauweise errichtet. Der allgemeine Hauszustand ist als sanierungsbedürftig einzustufen.

Die Beheizung des Haupthauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1993, während die Dachgeschosswohnung sowie die Wohnung über der Scheune jeweils mit einer eigenen Gas-Etagenheizung ausgestattet sind. Das Warmwasser wird in allen Einheiten über Elektrodurchlauferhitzer bereitgestellt.

Die Badezimmer der Wohneinheiten sind sämtlich mit einer Dusche ausgestattet; die Dachgeschosswohnung verfügt zusätzlich über eine Badewanne. Die Wasser- und Abwasserleitungen stammen aus den 1960er-Jahren.

Die Fenster der Wohnungen sind überwiegend doppelt verglast, teils aus PVC, teils aus Holz. In der Scheune sowie im angrenzenden Werkraum sind teilweise noch einfach verglaste Fenster vorhanden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage an der Außenseite der Immobilie.

Diese Kapitalanlage verspricht nicht nur eine solide Rendite, sondern ermöglicht auch eine Investition in ein Stück Geschichte.

Nutzen Sie diese exklusive Gelegenheit, Ihr Portfolio zu diversifizieren.

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

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](#)



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

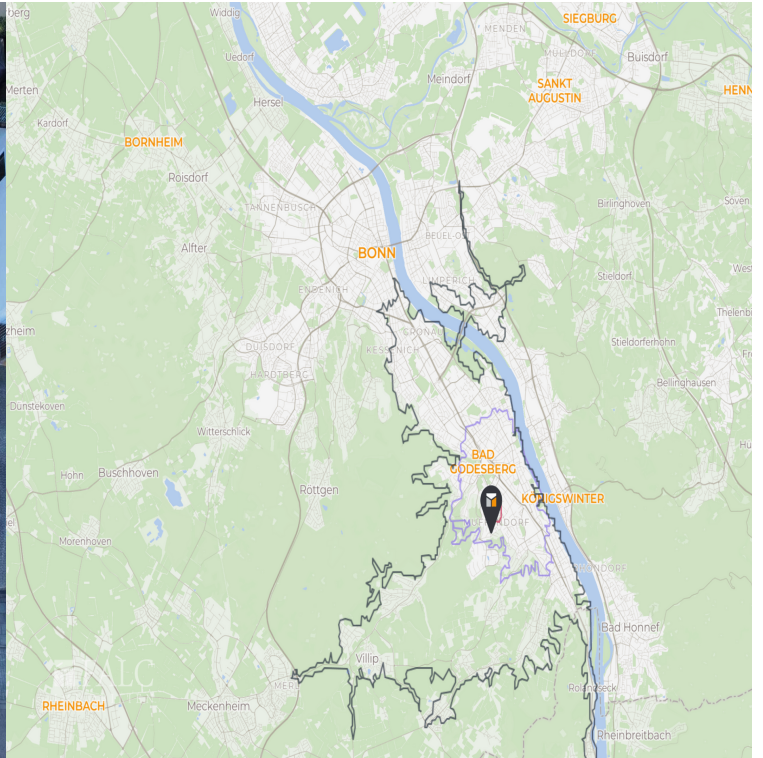
[Online ansehen](#)



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

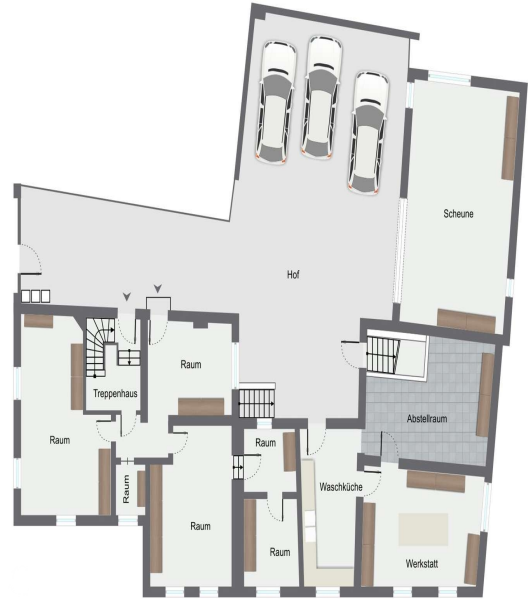
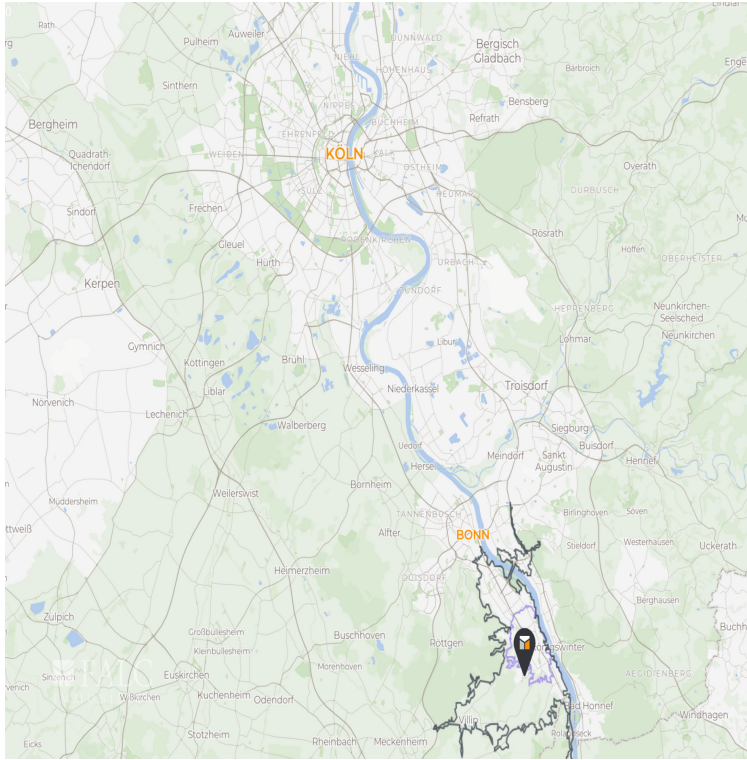
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

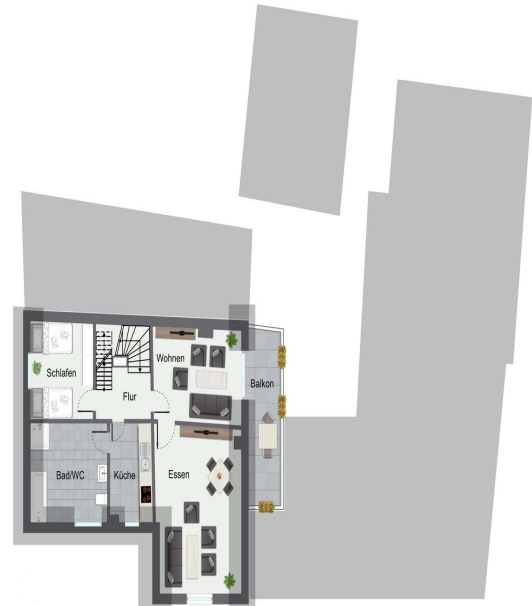
[Online ansehen](#)



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

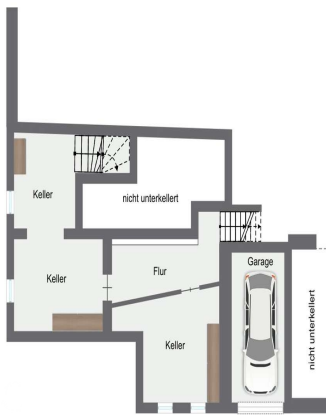
[Online ansehen](#)



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](#)



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

[Online ansehen](#)