



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Preis gesenkt!**

360°

Jetzt Termin vereinbaren.

**EINFACH MEHR.**



Objektnummer FALC-AL-39594

*Nutzen Sie die optimalen Bebauungsmöglichkeiten*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**759.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**1.571,43 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis inkl. MwSt.**

**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>300,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>630,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>16,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1902</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.11.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>136,3</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>15.11.2023</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**

***Herzlich willkommen in Ihrer neuen Immobilie in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend im charmanten Bonn/ Muffendorf. Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch eine ausgezeichnete Anbindung an sämtliche Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.***

***Die Immobilie besticht durch ihre ideale Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants, die den täglichen Bedarf spielend decken. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit des Bonner Stadtzentrums und anderer wichtiger Hotspots.***

***Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Verschiedene Bus- und Bahnverbindungen gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Fortbewegung. Die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, was für Pendler und alle, die die Region erkunden möchten, besonders attraktiv ist.***

**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**

***Eine einzigartige Investmentchance erwartet Sie auf diesem exklusiven Baugrundstück mit vorhandenem Abrissobjekt – eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die nach renditestarken Projekten suchen.***

***Die zentrale Lage des Grundstücks erstreckt sich über 630m<sup>2</sup> innerhalb eines etablierten Bebauungsplans, was eine strategisch günstige Anbindung an die umliegende Infrastruktur gewährleistet.***

***Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein Altbestand, der vor der Neuentwicklung abgerissen werden muss. Der Abriss ermöglicht eine frische Perspektive für die Nutzung des Grundstücks.***

***Gemäß dem Bebauungsplan erlaubt das Grundstück eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen. Die großzügige Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht eine zulässige Grundfläche von 252 m<sup>2</sup>. Die Geschossflächenzahl von 0,7 ermöglicht eine Summe der Grundflächen der Vollgeschosse von 441 m<sup>2</sup>. Diese großzügigen Vorgaben bieten ein erhebliches Potenzial für die Entwicklung eines renditestarken Bauprojekts.***

***Architektonisch sind Häuser mit Satteldach und einer Dachneigung von 30-35° erlaubt, was verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für ein attraktives Wohnprojekt eröffnet.***

***Dieses Grundstück mit Abrissobjekt bietet nicht nur eine optimale Lage, sondern auch eine vielversprechende Investition in die Zukunft. Die dynamische Nachbarschaft, gepaart mit der Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und anderen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, macht es zu einer attraktiven Wahl für Kapitalanleger.***

**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**

***Willkommen zu einer soliden Investitionsmöglichkeit! Hier steht ein massiv gebautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1902 zum Verkauf, das nicht nur aufgrund seiner historischen Wurzeln, sondern auch aufgrund seiner robusten Bauweise eine attraktive Kapitalanlage darstellt.***

***Das Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und beherbergt insgesamt 5 Wohneinheiten. Die bewusste Entscheidung gegen eine Unterkellerung trägt nicht nur zu niedrigeren Betriebskosten bei, sondern erleichtert auch mögliche Renovierungsarbeiten und Modernisierungen.***

***Drei der Wohneinheiten sind über ein seitlich angeordnetes Treppenhaus erreichbar, während die beiden anderen direkt vom hinteren Innenhof aus zugänglich sind. Diese Variation in der Zugänglichkeit bietet eine vielseitige Vermietungsmöglichkeit, die sich an unterschiedliche Mieterbedürfnisse anpassen lässt.***

***Das Mehrfamilienhaus bewahrt seinen historischen Charme durch erhaltene Stuckverzierungen. Ein uneinsichtiger Innenhof ergänzt das Angebot und bietet den Bewohnern einen ruhigen Rückzugsort.***

***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.***

## **Sonstiges**

***Wir bieten Ihnen 24/7 eine kostenlose Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie 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.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

**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)

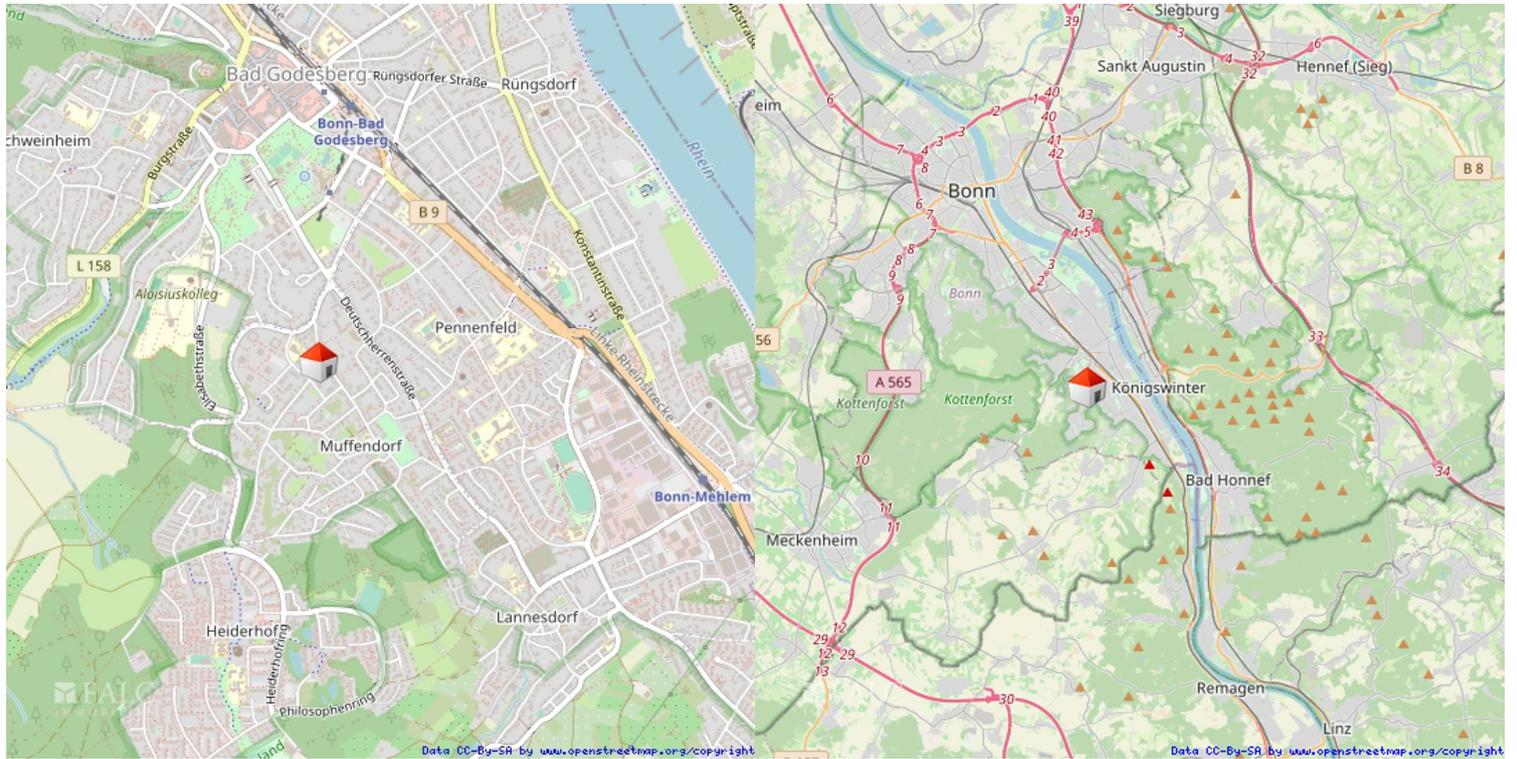
[Online ansehen](#)



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)

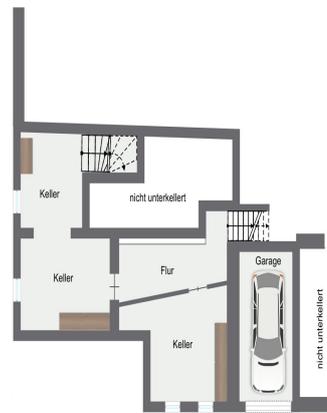
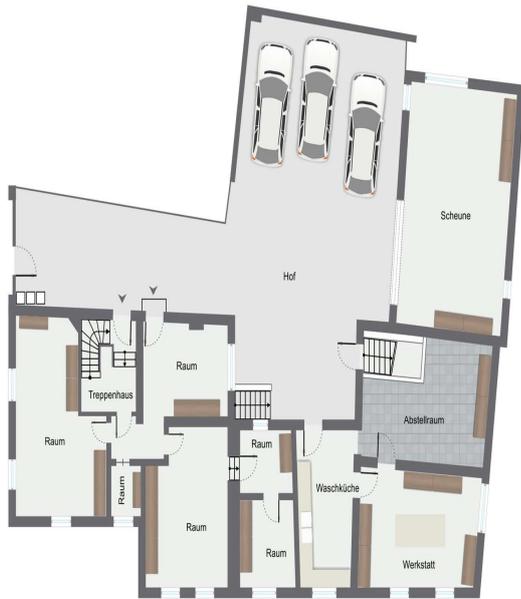
[Online ansehen](#)



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



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](#)