



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AL-68245

Top Kapitalanlage im Zentrum von Kaldauen

Eckdaten

Kaufpreis

649.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.707,89 €

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	380,0 m²
Grundstücksfläche	287,0 m²
Gesamtfläche	380,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1980
Befeuernng	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Keller
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie in Zentrum von Siegburg Kaldauen, bietet eine hervorragende Lage für Investitionen. Sie ist ideal an wichtige Verkehrsknotenpunkte angebunden, was sie besonders attraktiv macht.

Die Nähe zur Autobahnauffahrt A 560, die nur ca. 3 km entfernt liegt, ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Dies ist ein bedeutender Vorteil für Pendler und Geschäftsreisende. Darüber hinaus ist der Flughafen Köln/Bonn in ca. 25 km Entfernung gut erreichbar, was die Attraktivität für internationale Geschäftsreisende erhöht.

Für den täglichen Bedarf ist die Infrastruktur optimal ausgebaut. Ein Aldi Süd befindet sich in unmittelbarer Nähe, nur ca. 65 m entfernt, was den Einkauf von Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs äußerst bequem macht. Zudem sind eine St. Rochus Apotheke in ca. 115 m und die SAGAM - Siegburger Arbeitsgemeinschaft für ambulante Medizin in ca. 120 m Entfernung vorhanden, was eine hervorragende medizinische Versorgung sicherstellt.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar. Die Bushaltestelle Kaldauen Post ist nur ca. 125 m entfernt, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und darüber hinaus gewährleistet. Diese Anbindung an den ÖPNV ist ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität der Immobilie.

Zusammengefasst bietet die Lage der Immobilie eine ausgezeichnete Infrastruktur und Anbindung, die sowohl für Mieter als auch für Investoren von großem Interesse ist. Die Kombination aus Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung macht diese Immobilie zu einer lohnenden Investition.

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

Dieses massiv gebaute Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1980, errichtet auf einer Grundstückfläche von 287 m², mit einer Wohn- und Gewerbefläche von ca. 380 m² stellt eine attraktive Kapitalanlage dar. Es vereint solide Bausubstanz mit einer durchdachten Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbeflächen und überzeugt durch eine stabile Mieterstruktur sowie laufende Einnahmen.

Das Gebäude besteht aus insgesamt drei Einheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbefläche mit ca. 116 m², die durch einen innenliegenden Zugang um ca. 95 m² Nutzfläche im Kellergeschoss erweitert wird. Diese Einheit ist derzeit an einen etablierten Caterer vermietet.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche. Diese Wohnung ist ebenfalls gut vermietet, Sie verfügt über einen eigenen Balkon und ist Teil eines gepflegten Wohnumfelds.

Die Dachgeschosswohnung ist modern gestaltet und verfügt ebenfalls über einen Balkon. Die Bilder im Exposé entspringen dieser Wohnung und sind zum Schutz der Privatsphäre des Mieters entsprechend digital in Bezug auf die Einrichtungsgegenstände bearbeitet worden, die Räumlichkeiten sind aber zu 100% real.

Alle Mietverhältnisse basieren auf Indexmietverträgen, wodurch sich für Investoren ein zusätzlicher Inflationsschutz sowie eine langfristige Planungssicherheit ergeben. Eine aktuelle Anpassung könnte im EG und 1. OG jetzt möglich sein. Die gesamte jährliche Kaltmiete beträgt aktuell ca. 38.000 €, somit ergibt sich eine sehr attraktive Rendite sowie eine Vermietersicherheit für lange Zeit.

Die Bauweise ist solide, der Pflegezustand gut, und durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung ergibt sich eine ausgewogene Ertragsstruktur. Das Objekt bietet sowohl kurzfristig stabile Mieteinnahmen als auch langfristiges Entwicklungspotenzial – eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Sicherheit und Perspektive legen.

Die Bilder der Beispielwohnung sind teilweise digital bearbeitet.

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 überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Ausstattung, die sowohl den Anforderungen der Gewerbenutzung als auch dem Wohnkomfort gerecht wird. Die im Erdgeschoss gelegene Gewerbeeinheit ist umfassend ausgestattet und bietet optimale Voraussetzungen für den gastronomischen Betrieb. Sie verfügt über einen leistungsstarken Ofen, eine moderne Kühlanlage, eine professionelle Abluftanlage sowie eine integrierte Abwasseranlage. Zusätzlich sorgt ein Wasseraufbereiter für die notwendige Qualität in der Wasserverwendung. Im zugehörigen Kellerbereich stehen separate WC-Anlagen zur Verfügung, die ideal auf den gewerblichen Betrieb abgestimmt sind.

Beheizt wird das gesamte Gebäude über eine zentrale Gasheizung, während die Warmwasserversorgung über einen Warmwasseraufbereiter erfolgt. Die Badezimmer in den Wohneinheiten sind hell gefliest und mit Badewannen ausgestattet, was den Mietern zusätzlichen Komfort bietet. Beide Wohnungen sind mit funktionalen Einbauküchen versehen und verfügen jeweils über einen eigenen Balkon.

Alle Fenster im Haus bestehen aus pflegeleichtem Aluminium und sind doppelt verglast. Dies sorgt für eine gute Wärmedämmung sowie Schallschutz und trägt zur Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten und gut ausgestatteten Zustand, der sowohl dem wohnwirtschaftlichen als auch dem gewerblichen Nutzen langfristig gerecht wird.

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

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)

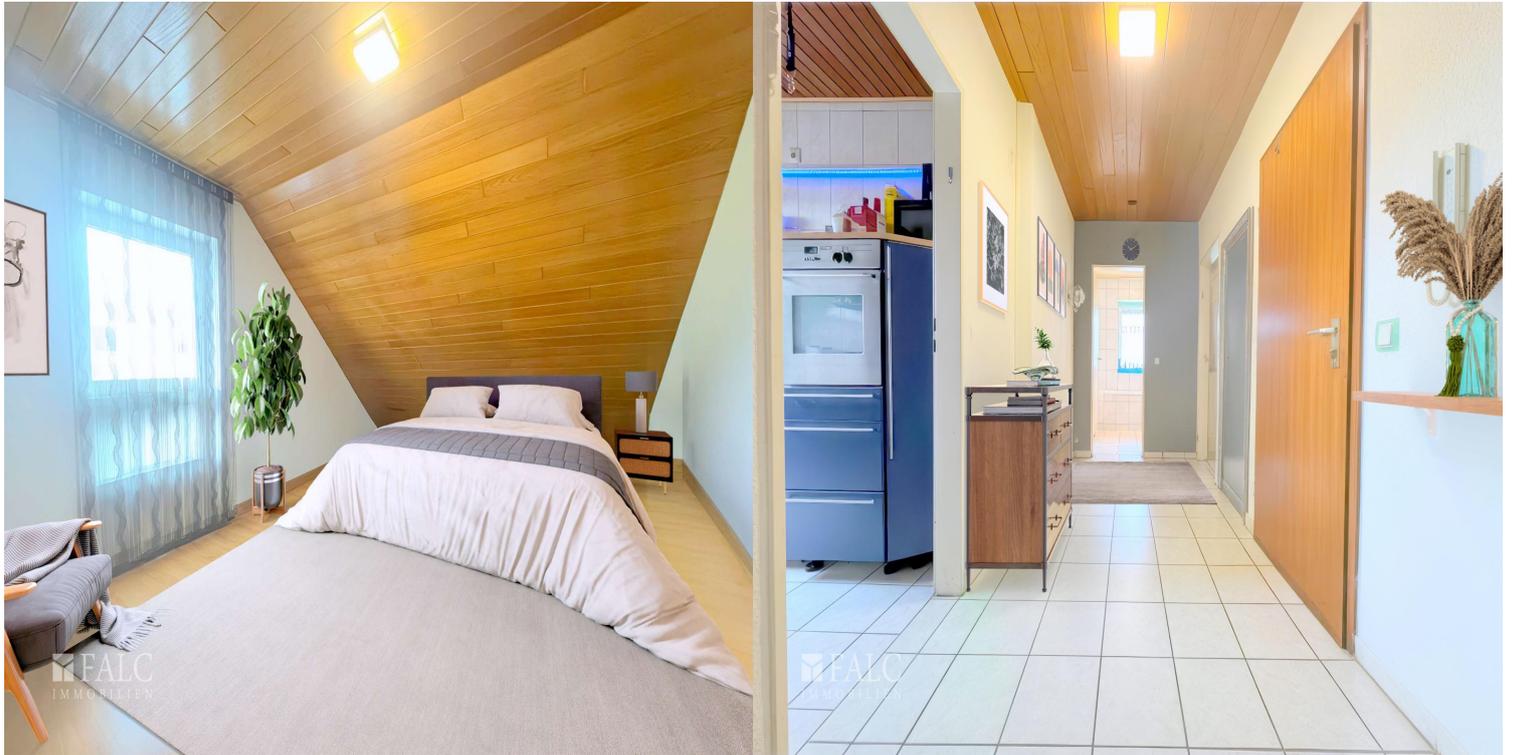
[Online ansehen](#)



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

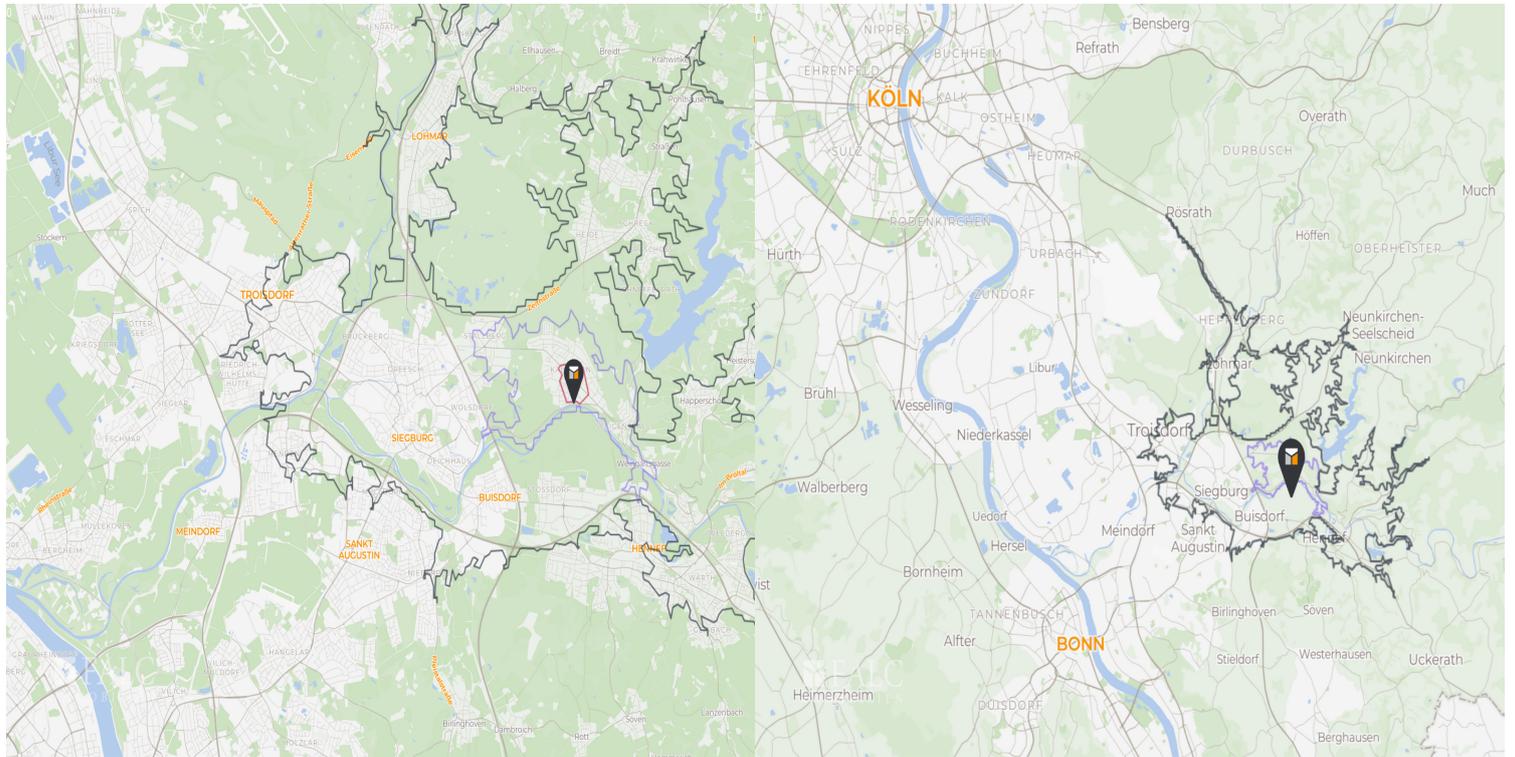
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)