



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AL-73784

Ihr zuverlässiger Vermögensbaustein – heute und in Zukunft

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.899.000,00 €

4,76% inkl. gesetzl. MwSt. des not. Kaufpreises 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	836,0 m²
Grundstücksfläche	871,0 m²
Anzahl Zimmer	25,0
Anzahl Balkone	9,0
Baujahr	1962
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.05.2035
Energiebedarf	106.0
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	19.05.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

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 einer gut angebundenen und infrastrukturell attraktiven Gegend von Leverkusen. Für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgen mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die nächste Bahnstation, Leverkusen-Rheindorf, ist ebenfalls nur ca. 800 Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal, da die Autobahnauffahrt zur A59 in ca. einem Kilometer Entfernung liegt. Dies ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 30 Kilometern erreichbar, was die Lage auch für Geschäftsreisende attraktiv macht.

In der Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, darunter ein PENNY-Markt in ca. 500 Metern Entfernung, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch das Gesundheitswesen ist gut vertreten: Ein Hausarztzentrum ist in ca. 650 Metern erreichbar, was eine schnelle medizinische Versorgung sicherstellt.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bietet ein nahegelegener Park, der in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist, eine grüne Oase. Zudem gibt es in der Umgebung verschiedene Restaurants, die für kulinarische Abwechslung sorgen. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv für Investitionen.

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

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein voll vermietetes Mehrfamilienhaus, das auf einem großzügigen 871 m² großen Grundstück steht und sich über vier Vollgeschosse sowie ein Kellergeschoss erstreckt.

Das Gebäude umfasst insgesamt 9 klassische Wohneinheiten in den Obergeschossen, die überwiegend zwischen ca. 30 m² und 90 m² groß sind und funktionale Grundrisse mit zwei bis drei Zimmern bieten. Die Einheiten sind größtenteils langfristig vermietet und sorgen für eine stabile Mieterstruktur.

Ein besonderes Highlight ist das Erdgeschoss: Hier befinden sich sieben moderne Ferienwohnungen mit Flächen zwischen ca. 35 m² und 59 m², die aktuell an einen Betreiber verpachtet sind und so für planbare, regelmäßige Einnahmen sorgen. Die Flächen wurden im Zuge des vollständigen Umbaus in 2023/2024 komplett kernsaniert, Elektro, Rohre, Wände, Böden, Decken wurden auf den modernsten Standard gebracht. Natürlich sind die Flächen offiziell genehmigt und könnten ggf. auch selbst betrieben werden, was die Rendite in die Höhe schnellen ließ.

Die Immobilie erzielt aktuell eine Ist-Kaltmiete von rund 10.596 € pro Monat, was einer Jahresnettokaltmiete von ca. 127.152 € entspricht. Dies bedeutet eine Ist-Nettorendite von 6,7% und ist natürlich ausbaufähig.

Neben den Wohnungen stehen im Kellergeschoss Mieterkeller, ein Wasch- und Trockenraum, Lagerflächen sowie ein Heiz- und Technikraum zur Verfügung.

Durch die Kombination aus klassischer Wohnraumvermietung, der Verpachtung der sieben Ferienapartments und der soliden Mieterstruktur bietet diese Liegenschaft eine sichere und renditestarke Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive und Potenzial zur weiteren Wertsteigerung.

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

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist solide in massiver Bauweise errichtet. Es wird über eine zentrale Gasheizung versorgt, deren regelmäßige Wartung durch einen bestehenden Servicevertrag sichergestellt ist. Die Wärmeverteilung erfolgt über klassische Heizkörper in allen Wohneinheiten.

Die Fassade wurde in 6/25 rundum erneuert.

Die Wohnungen sind überwiegend funktional geschnitten und bieten Tageslichtbäder mit Dusche oder Wanne. Viele Einheiten verfügen über moderne Bodenbeläge wie Laminat oder Fliesen und sind mit isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, was für einen guten Wärmeschutz sorgt.

Das Erdgeschoss wurde vollständig zu sieben Ferienwohnungen umgebaut, die modern möbliert und aktuell verpachtet sind. Hierdurch werden nicht nur stabile Mieteinnahmen generiert, sondern auch ein langfristiger Werterhalt der Immobilie unterstützt.

Im Untergeschoss befinden sich großzügige Kellerflächen, die den Mietern als Abstell- oder Lagerflächen zur Verfügung stehen. Zudem sind hier ein Wasch- und Trockenraum, der Heizungsraum und weitere Technikräume untergebracht.

Für den laufenden Betrieb sind mehrere Service- und Wartungsverträge vorhanden, darunter:

- Heizungswartungsvertrag*
- Vertrag für Treppenhaus- und Kellerreinigung*
- Vertrag für Kabelfernsehen*
- Vertrag mit einem Gebäudeservice für regelmäßige Kontrollen und Pflege*

Die Abrechnung von Heizung und Wasser erfolgt über Brunata, wodurch eine transparente und rechtssichere Nebenkostenabrechnung gewährleistet ist. Die Warmwasserversorgung erfolgt über dezentrale elektrische Durchlauferhitzer. Ein Allgemeinstromzähler ist ebenfalls vorhanden.

Durch diese solide Ausstattung, die bestehenden Dienstleistungsverträge und die voll vermieteten bzw. verpachteten Einheiten ist ein reibungsloser Betrieb der Immobilie gewährleistet – ein entscheidender Pluspunkt für Kapitalanleger.

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)

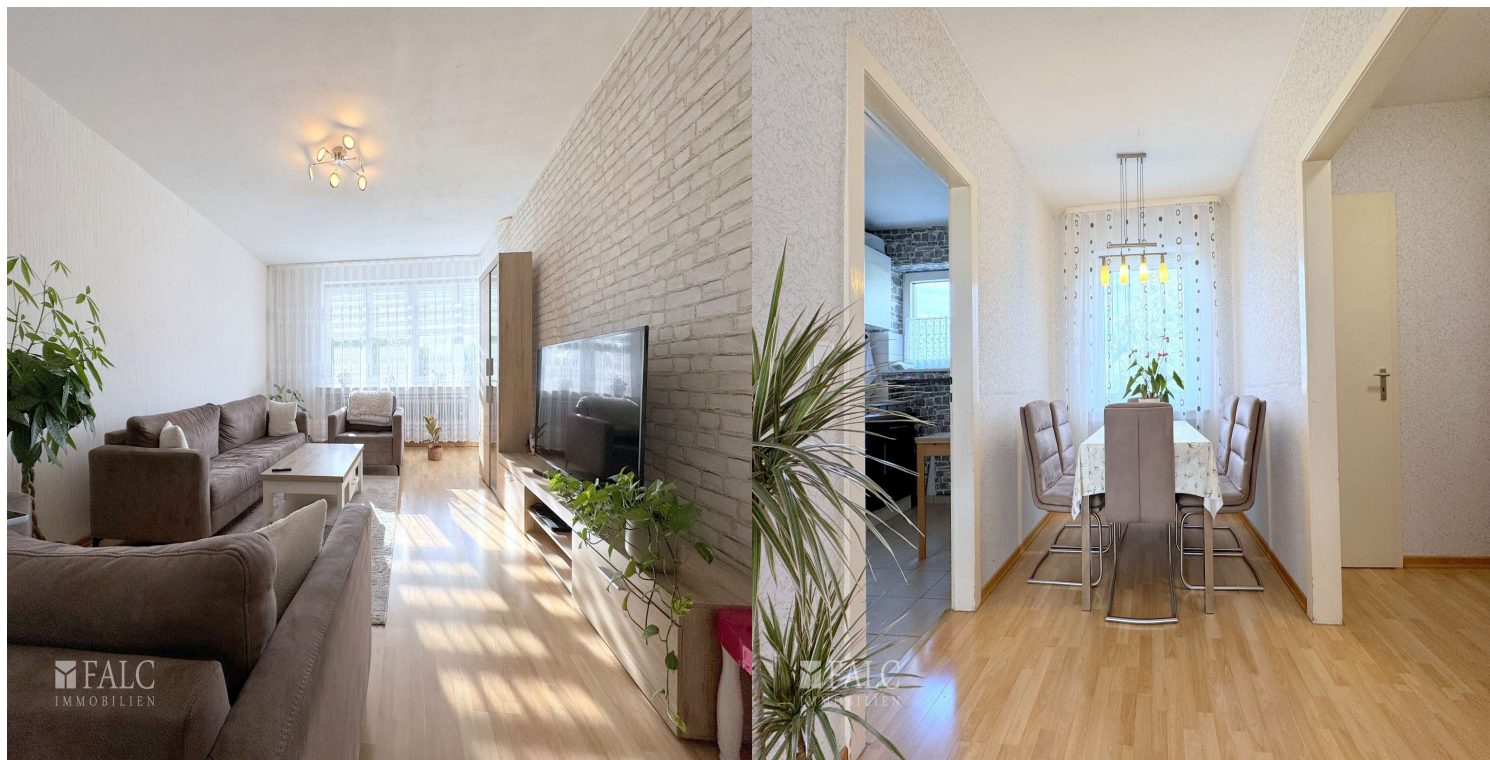
[Online ansehen](#)



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: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](#)



WP

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](https://www.media-store.net)

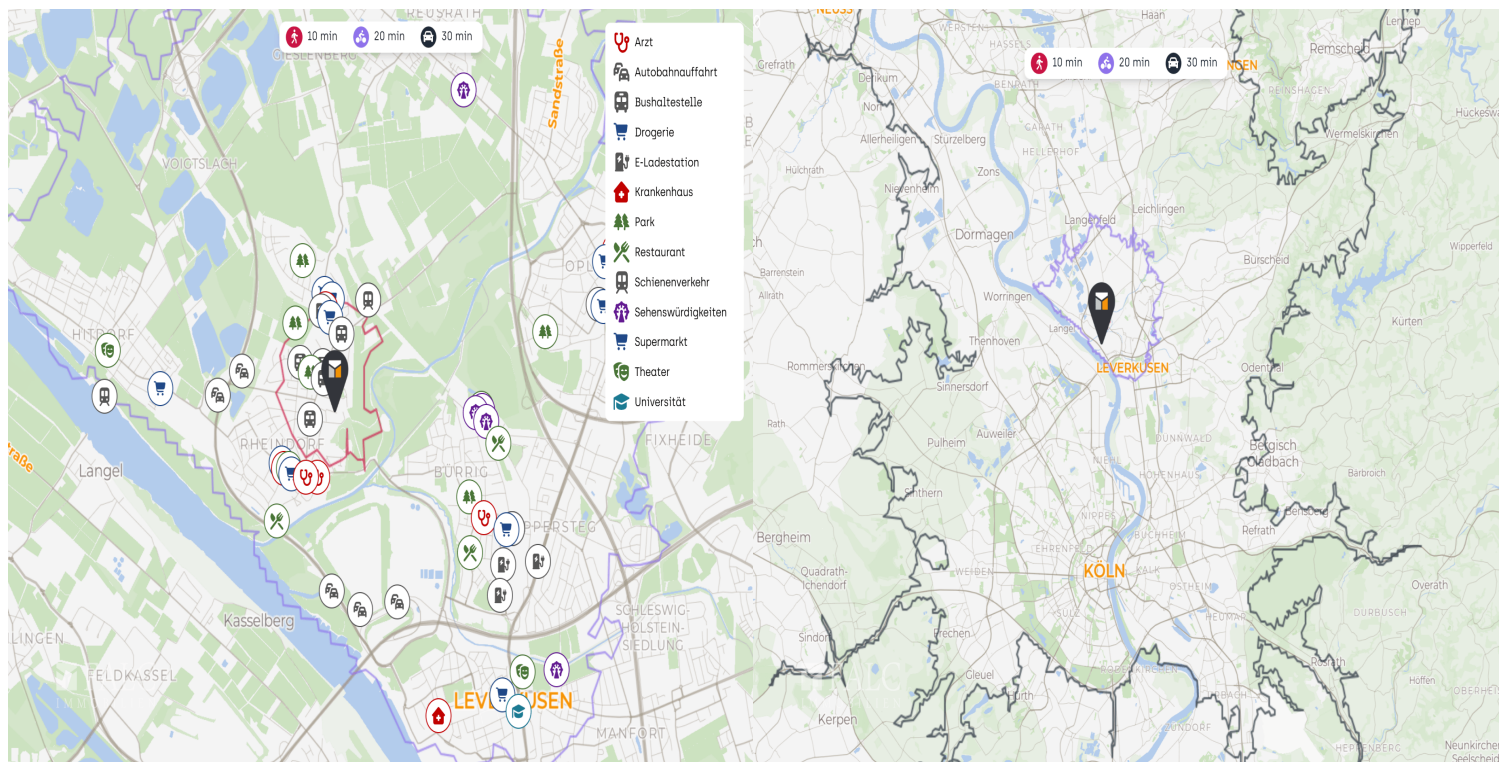
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)