



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AL-78652

Drei Einheiten, viele Möglichkeiten – Mehrfamilienhaus mit Zukunft

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

729.000,00 €

3,57% inkl. 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 | 293,0 m² |
| Grundstücksfläche | 370,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 10,0 |
| Anzahl Balkone | 2,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 1969 |
| Bad | Dusche |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | |
| Abstellraum | |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| 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 liegt in einem etablierten, gut nachgefragten Wohnumfeld im Kölner Osten mit überzeugender Nahversorgung und sehr guter Alltagsfunktionalität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe: Ein REWE sowie ein Netto Marken Discount sind jeweils in wenigen Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine Drogerie Rossmann in der direkten Umgebung. Für die medizinische Grundversorgung stehen gleich mehrere Anlaufstellen bereit, darunter die Römer Apotheke sowie die Margareten Apotheke, außerdem eine allgemeinmedizinische Praxis und ein Augencentrum in kurzer Distanz.

Auch die Vermietbarkeit profitiert von der starken Infrastruktur: Die Stadtbahnstation Brück Mauspfad ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung in Richtung Innenstadt und wichtige Knotenpunkte. Zusätzlich befinden sich Bushaltestellen wie Brück Mauspfad und Olpener Straße in der Nähe. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls praktisch, da der Kölner Autobahnring mit den Anschlüssen im Bereich des Autobahndreiecks Heumar zügig erreichbar ist. Der Flughafen Köln Bonn ist mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und stärkt die Standortqualität für Berufspendler und Vielflieger.

Das direkte Umfeld bietet weitere Pluspunkte, die sich im Alltag und bei der Vermietung auszahlen: Ein Park in der Nähe schafft eine angenehme Aufenthaltsqualität, Restaurants wie Gut Wistorfs und La Vecchia Trattoria bieten kurze Wege für Gastronomie und Treffpunkte. Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld, was die Lage zusätzlich für langfristige Mietverhältnisse attraktiv macht.

Aus Marktsicht sprechen die Rahmendaten für Stabilität: Eine niedrige Leerstandsquote von ca. 1,9 Prozent deutet auf eine solide Nachfrage hin. Gleichzeitig liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei ca. 9,1 Euro pro Quadratmeter, was eine gut kalkulierbare Basis für die Renditebetrachtung bietet. Die Mischung aus sehr guter Versorgung, ÖPNV Nähe und schneller Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen macht diesen Standort zu einer überzeugenden Grundlage für nachhaltige Vermietung und Werterhalt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Dieses massiv errichtete Dreiparteienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich auf einem Grundstück von ca. 370 m² und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 293 m², die sich auf drei abgeschlossene Wohneinheiten verteilen. Jede Etage beherbergt jeweils eine eigene Wohnung, wodurch eine klare und für Vermietungen besonders attraktive Struktur entsteht. Die solide Bauweise, die großzügigen Wohnflächen sowie die bestehende Vermietungssituation machen diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit perspektivischer Eigennutzabsicht interessant. Ein weiterer Pluspunkt ist die Garage mit einem weiteren Stellplatz davor.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter, sind die Innenaufnahmen alle aus der Dachgeschosswohnung.

Derzeit sind alle drei Wohnungen vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen. Für die drei Wohneinheiten wird aktuell eine Jahresnettokaltmiete von 23.340 Euro erzielt. Die Dachgeschosswohnung wird aktuell von der Eigentümerin selbst bewohnt. Nach dem Verkauf beabsichtigt sie auszuziehen, sodass diese Einheit perspektivisch frei wird. Dadurch eröffnet sich für den zukünftigen Eigentümer zusätzliche Flexibilität, da die Wohnung anschließend entweder neu zu aktuellen Marktkonditionen vermietet oder auch selbst genutzt werden kann.

Ein weiterer besonderer Pluspunkt dieses Hauses ist der großzügige Garten, der der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist und einen hohen Wohnwert bietet. Diese Außenfläche schafft eine sehr attraktive Wohnsituation und steigert sowohl die Vermietbarkeit als auch die Lebensqualität für zukünftige Bewohner deutlich.

Insgesamt präsentiert sich dieses Dreiparteienhaus als solide Kapitalanlage mit bestehenden Mieteinnahmen und gleichzeitigem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus vollständig vermieteten Einheiten, einer perspektivisch frei werdenden Wohnung sowie dem attraktiven Gartenanteil bietet sowohl Investoren als auch Eigennutzern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und macht diese Immobilie zu einer interessanten Investitionsgelegenheit.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich in einer soliden und gepflegten Ausstattungsqualität mit funktionaler und zugleich wohnlicher Gestaltung. In der Dachgeschosswohnung sind die Wohnräume mit Laminat ausgestattet, das eine warme und wohnliche Atmosphäre schafft und zugleich pflegeleicht ist. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Heizungsanlage, wodurch eine moderne und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet ist. Sämtliche Wohnungen verfügen über doppelt verglaste Fenster.

Die Badezimmer sind jeweils mit einer Dusche ausgestattet und verfügen über eine zweckmäßige, klassische Gestaltung; auch in den übrigen Wohnungen ist von vergleichbaren Ausstattungsstandards auszugehen. Insgesamt umfasst das Objekt eine Zwei-Zimmer-Wohnung sowie zwei Drei-Zimmer-Wohnungen, wodurch eine gute Vermietbarkeit für unterschiedliche Zielgruppen gegeben ist.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der großzügige Gartenbereich, der insbesondere der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist und gemeinsam mit der Terrasse eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenbereich schafft. Zusätzlich verfügen zwei der Wohnungen über Balkone, die den Wohnkomfort weiter erhöhen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen für alle Einheiten.

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](#)

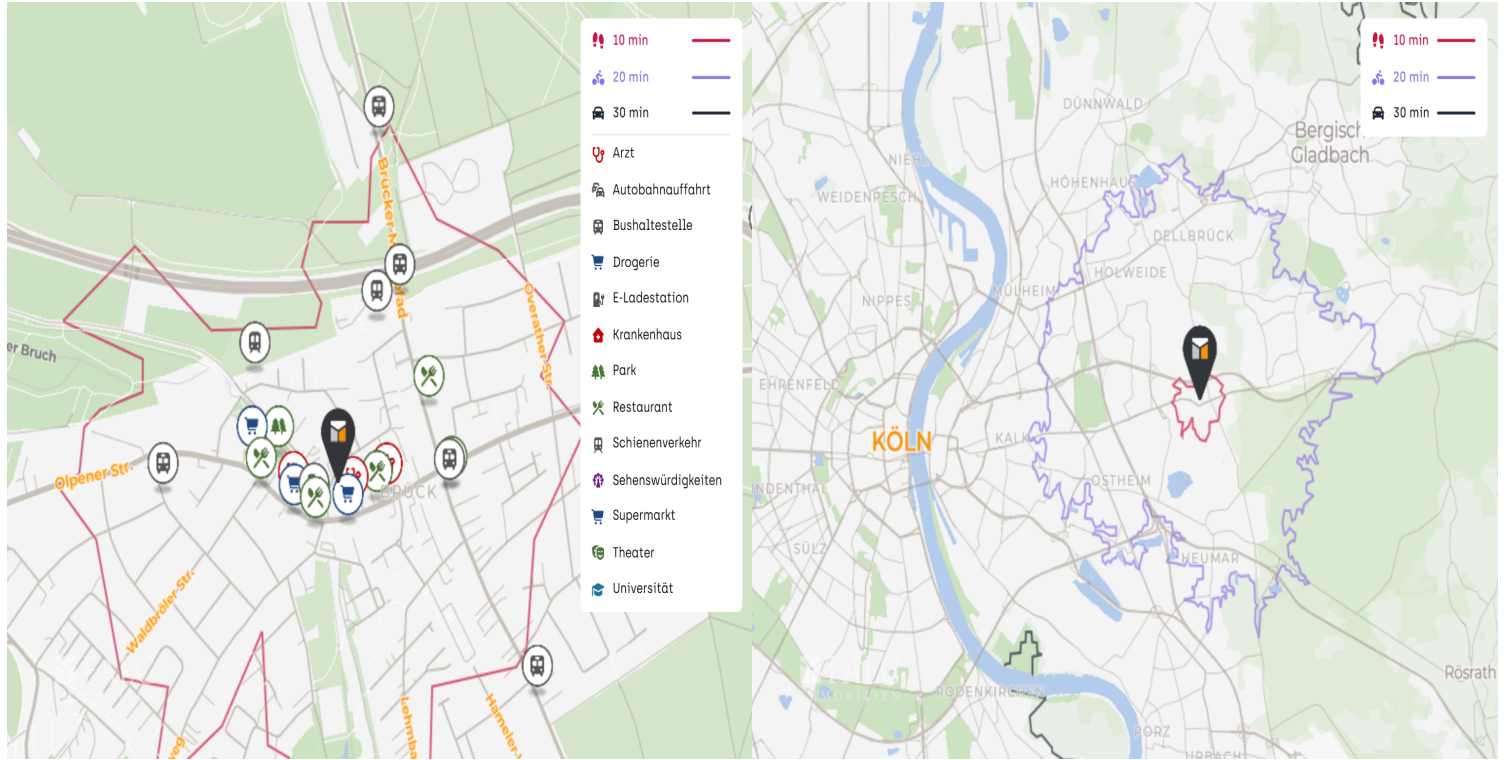


WP

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



Spezies nicht maßstäblich



Spezies nicht maßstäblich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

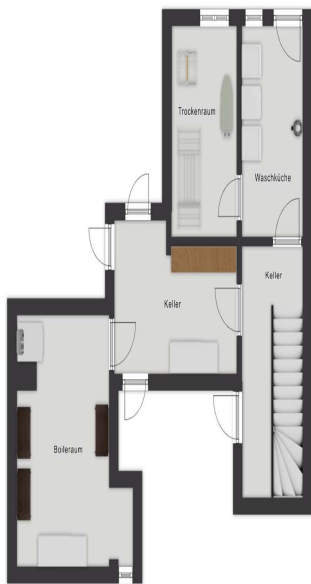


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER


IMMOBILIEN



Spezifikationen sind maßgebend

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](#)