



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-65798

Attraktive Kapitalanlage mit hoher Gebäude-AfA

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

450.000,00 €
3,57% inkl. MwSt. 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	190,0 m²
Grundstücksfläche	379,0 m²
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1971
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuern	Elektro
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.10.2034
Energiebedarf	220,0
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	22.10.2024
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Frechen, unmittelbar westlich von Köln. Die Kreuzstraße 34 liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung. Die Nachbarschaft ist ruhig, familienfreundlich und durch eine gute Durchmischung von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern sowie kleineren Gewerbeeinheiten geprägt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken – sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zusätzlich sorgt die nahegelegene Autobahn A1 für eine schnelle Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes, wodurch auch Pendler eine ideale Anbindung vorfinden.

Frechen selbst zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, zahlreiche Freizeitangebote und eine hohe Lebensqualität aus. Parks, Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote machen die Stadt besonders lebenswert.

Insgesamt handelt es sich um eine gefragte Wohnlage, die für Kapitalanleger attraktiv ist.

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 im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 379 m² großen Grundstück und bietet eine attraktive Kombination aus solider Substanz und durchdachter Aufteilung. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über Nachtspeicheröfen, während die Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer sichergestellt wird.

Das Gebäude umfasst insgesamt 4 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 190 m². Jede Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eine separate Küche, eine Diele sowie ein Badezimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet sowohl Singles, Paaren als auch kleinen Haushalten ein angenehmes Wohngefühl.

Im Kellergeschoss befindet sich ein typischer Kellerverschlag zur Lagerung. Darüber hinaus steht den Bewohnern eine großzügige Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Außerdem befindet sich im Keller eine nicht genutzte Einheit, die aktuell als Abstellraum und Fahrradkeller verwendet wird. Die Einheit besteht aus zwei Zimmern sowie einem Duschbad. Eine gewerbliche Nutzung könnte voraussichtlich möglich sein.

Zum Objekt gehören außerdem zwei Garagen in der Nachbarstraße.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus eignet sich hervorragend als Kapitalanlage. Die ruhige Wohnlage in Verbindung mit der soliden Bausubstanz und der attraktiven Aufteilung machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot mit Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Die Wohnungen sind einfach und überwiegend baujahrestypisch ausgestattet.

Bodenbeläge bestehen aus Laminat und Fliesen, die Fenster sind aus Aluminium und doppelt verglast. Im 1. OG haben die Wohnungen Balkone und im Erdgeschoss Terrassen mit Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

Die Miete stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

- Gesamtjahresmiete: 18.500,-€ (inkl. Garagen)*
- Betriebskosten (umlegbar): ca. 4.500,- €*

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

Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

gültig bis: 21.10.2034

Baujahr des Hauses: 1971

Baujahr der Heizung: 1972

Hauptenergieträger: Strom

Energiekennwert: 220,0

Energieeffizienzklasse: G

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

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

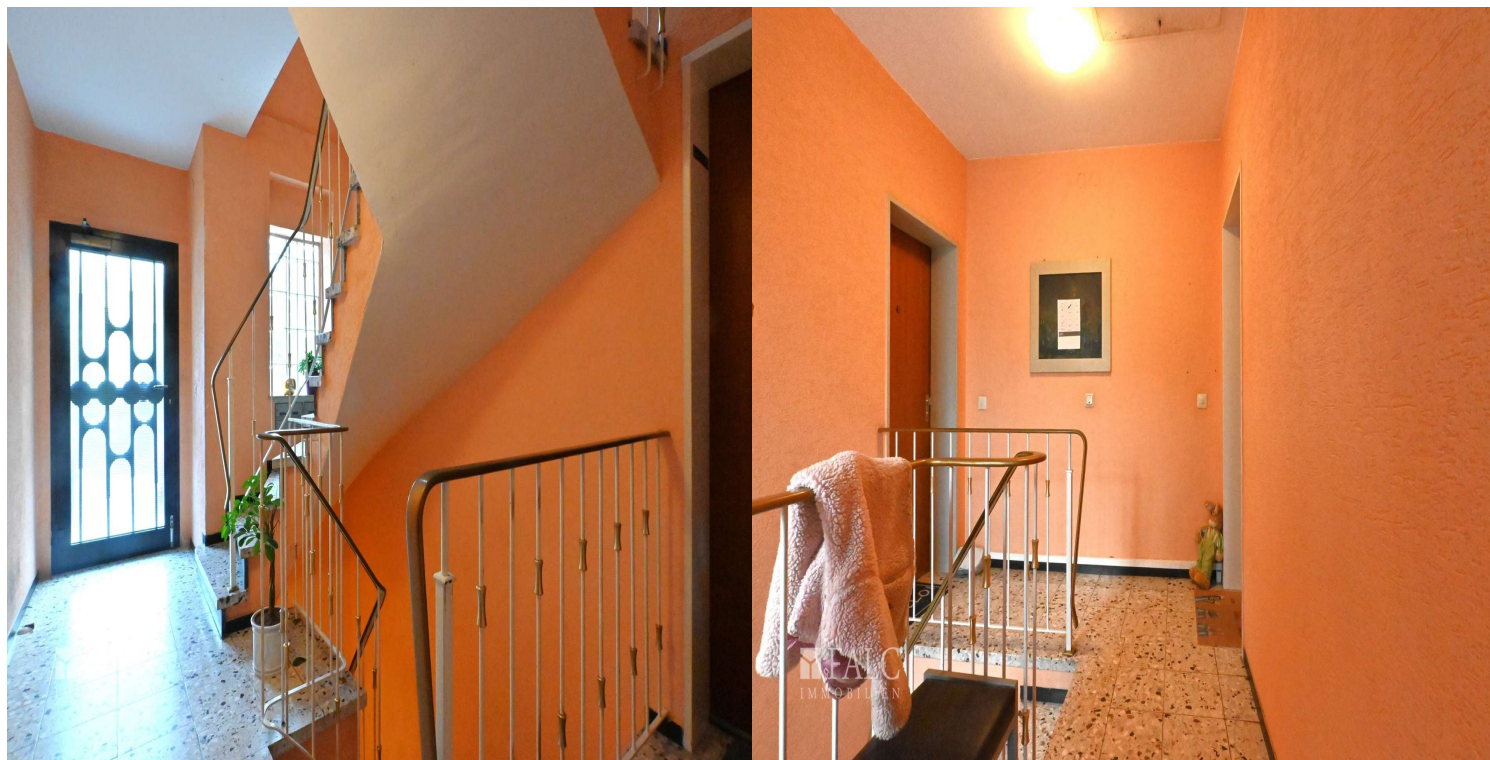
[Online ansehen](#)



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](#)



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

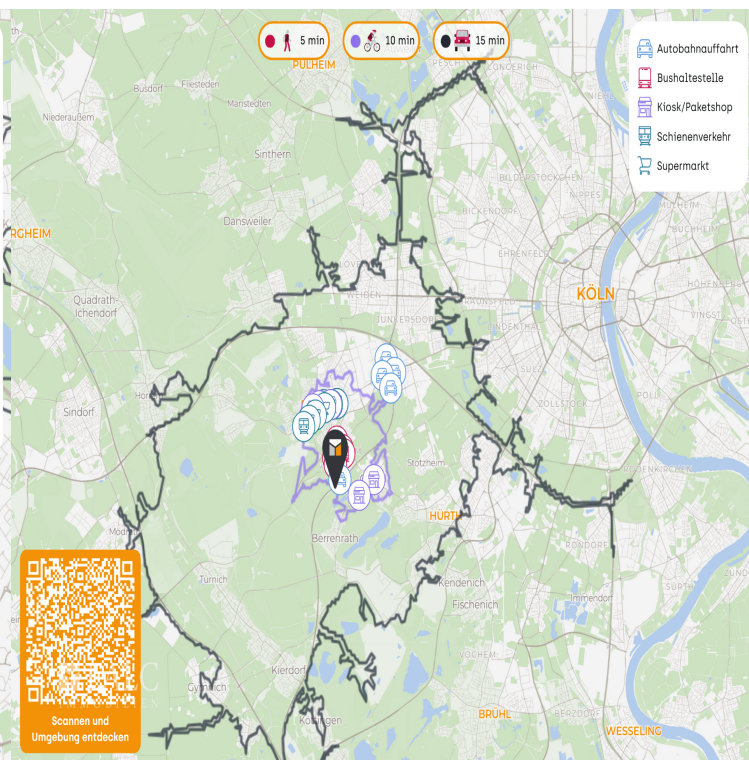
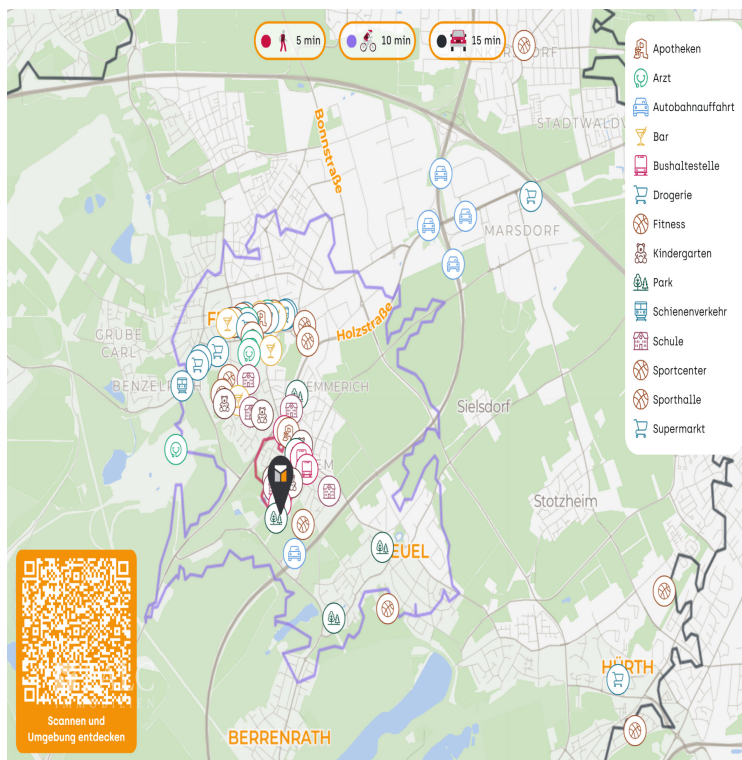
[Online ansehen](#)



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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)