



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-InWa-63572

**Attraktives 3-Familienhaus mit großem Grundstück in idyllischer Lage von Windeck**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**450.000,00 €**

**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>260,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.035,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.08.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>109,9</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.08.2021</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**

*Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven, naturnahen Lage innerhalb der Gemeinde Windeck, im östlichen Rhein-Sieg-Kreis. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus ruhigem Wohnen, ländlichem Charme und guter Infrastruktur aus. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Bergischen Landes und unweit der Sieg bietet die Lage einen hohen Erholungswert bei gleichzeitig guter Anbindung an das tägliche Leben.*

*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben – der nächstgelegene Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Köln, Siegen und Bonn und macht die Region damit auch für Berufspendler attraktiv.*

*Die umliegende Natur mit ihren Wäldern, Wiesen und dem Flusslauf der Sieg lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Kanutouren ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer angenehmen Nachbarschaft und einem familiären Wohnumfeld.*

*Diese Kombination aus naturnaher Idylle, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht den Standort besonders lebenswert – sowohl für Familien als auch für ruhesuchende Paare oder Pendler.*

**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

*In ruhiger, naturnaher Lage von Windeck befindet sich dieses attraktive 3-Familienhaus auf einem außergewöhnlich großen Grundstück mit ca. 2.035 m<sup>2</sup> Fläche. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei separate Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.*

*Das Untergeschoss verfügt über ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht derzeit leer. Es eignet sich hervorragend zur Eigennutzung, etwa als Alterswohnsitz, Homeoffice oder Ferienwohnung, oder alternativ zur weiteren Vermietung. Besonders hervorzuheben ist der direkte Blick in Richtung Sieg, der für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Ergänzend stehen dieser Einheit zwei separate Kellerräume mit ca. 7,71 m<sup>2</sup> und ca. 10,23 m<sup>2</sup> zur Verfügung – ideal als Stauraum, Werkstatt oder Hobbybereich.*

*Das Erdgeschoss mit ca. 92 m<sup>2</sup> ist vollständig vermietet und verfügt zusätzlich über einen schönen Balkon mit Blick ins Grüne, die den Wohnkomfort deutlich erhöht. Auch das Obergeschoss mit ca. 81 m<sup>2</sup> ist vermietet. Diese Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einem eigenen Balkon, der zum Verweilen einlädt und einen angenehmen Ausblick über das großzügige Grundstück bietet.*

*Die aktuelle Nettokaltmiete aus den vermieteten Einheiten beläuft sich auf ca. 11.500 € jährlich. Bei einer zusätzlichen Vermietung der leerstehenden UG-Wohnung wären weitere rund 5.000 € pro Jahr erzielbar, was dieses Objekt zu einer wirtschaftlich sehr attraktiven Investition macht. Gleichzeitig bietet es viel Spielraum für individuelle Nutzungskonzepte – von der teilweisen Selbstnutzung bis zur vollständigen Vermietung.*

*Das Grundstück selbst überzeugt durch seine Weitläufigkeit, Barrierearmut und idyllische Ausrichtung: Der Blick zur Sieg und das angrenzende Waldstück verleihen der Liegenschaft einen besonderen Erholungswert. Besonders hervorzuheben ist, dass sich die Immobilie direkt an der Sieg befindet, was den Standort noch attraktiver macht. Gerade in den Sommermonaten entsteht hier ein Gefühl wie im Urlaub. Mehrere Stellplätze direkt vor dem Haus sowie eine vorhandene Garage sorgen für zusätzlichen Komfort und ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte.*

*Insgesamt handelt es sich um eine vielseitig nutzbare Immobilie mit stabiler Vermietungssituation, hohem Entwicklungspotenzial und einer Lage, die Ruhe, Natur und Lebensqualität vereint. Ein echtes Schmuckstück in Windeck – ideal für alle, die Raum zur Entfaltung suchen und gleichzeitig nachhaltig investieren möchten.*

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**

- **3 Wohneinheiten**
- **Wohnfläche von 260 qm**
- **10 Zimmer**
- **Nutzfläche ca.40qm**
- **Heizung: Gastherme von 2018**
- **Ebenes, barrierefreies Grundstück**
- **Großzügiger Außenbereich mit unverbautem Blick zur Sieg**
- **Zahlreiche Stellplätze direkt vor dem Haus**
- **Garage**
- **Ruhige Anliegerstraße, naturnahe Lage mit sehr guter Wohnqualität**
- **Balkon EG 24 qm vorhanden, ideal für entspannte Stunden im Freien**
- **Balkon OG mit tollem Blick**
- **Terrasse UG mit direkten Zugang zum großem Garten**

**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*

### **Sonstiges**

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

***Haftungsausschluss:***

***Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir jedoch nicht übernehmen. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.***

***Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):***

***Energieausweistyp: Energieausweis***

***gültig bis: 24.08.2031***

***Baujahr des Hauses: 1996***

***Baujahr der Heizung: 12018***

***Hauptenergieträger: Gas***

***Energiekennwert: 109,9***

***Energieeffizienzklasse: D***

***Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus / Ihr Grundstück verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: Profitieren Sie von dem mehrfach ausgezeichneten FALC-Konzept: Der Preis für Sie macht den Unterschied - wir sorgen für maximale Sicherheit und bieten Ihnen einen lückenlosen Rundum-Service.***

**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)

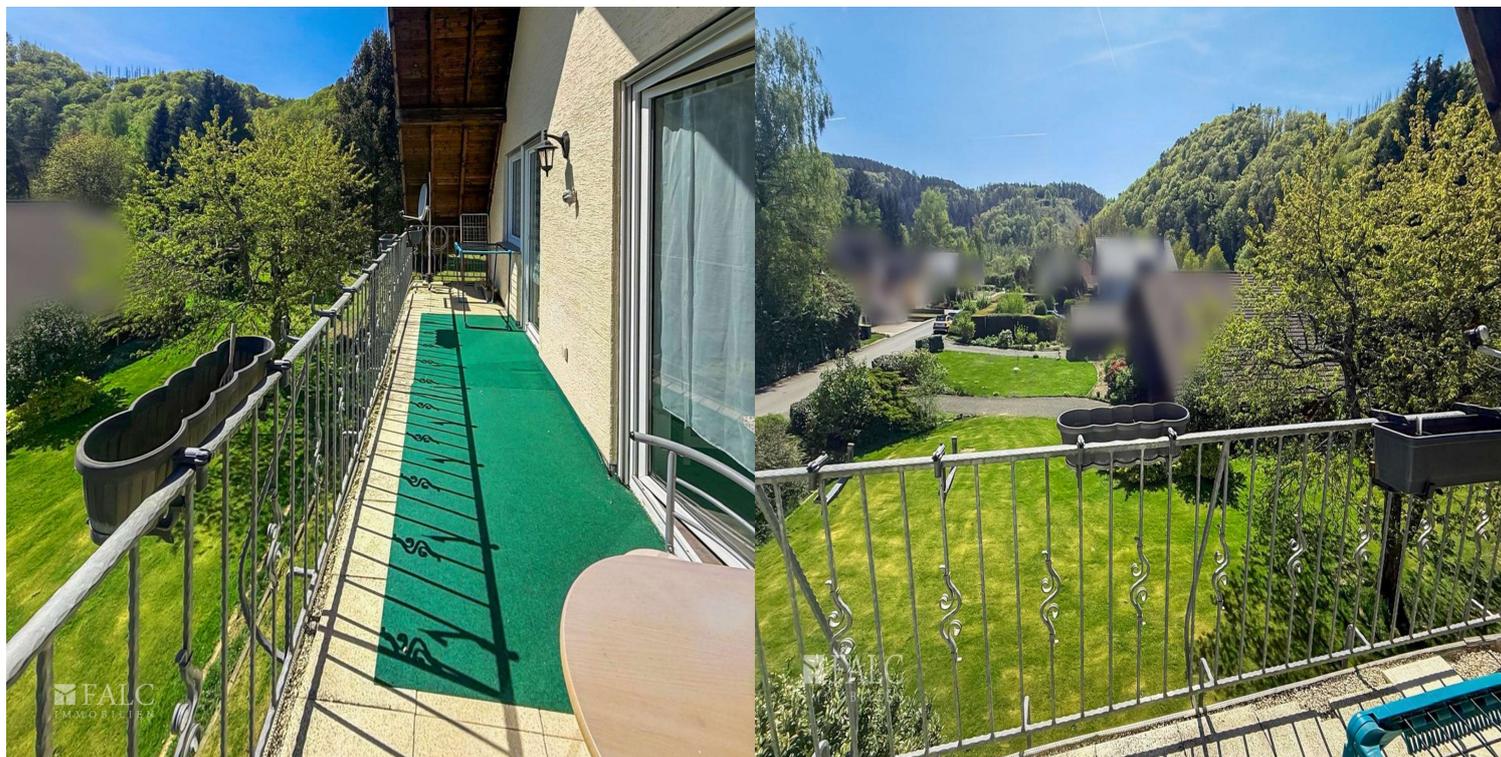
[Online ansehen](#)



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)

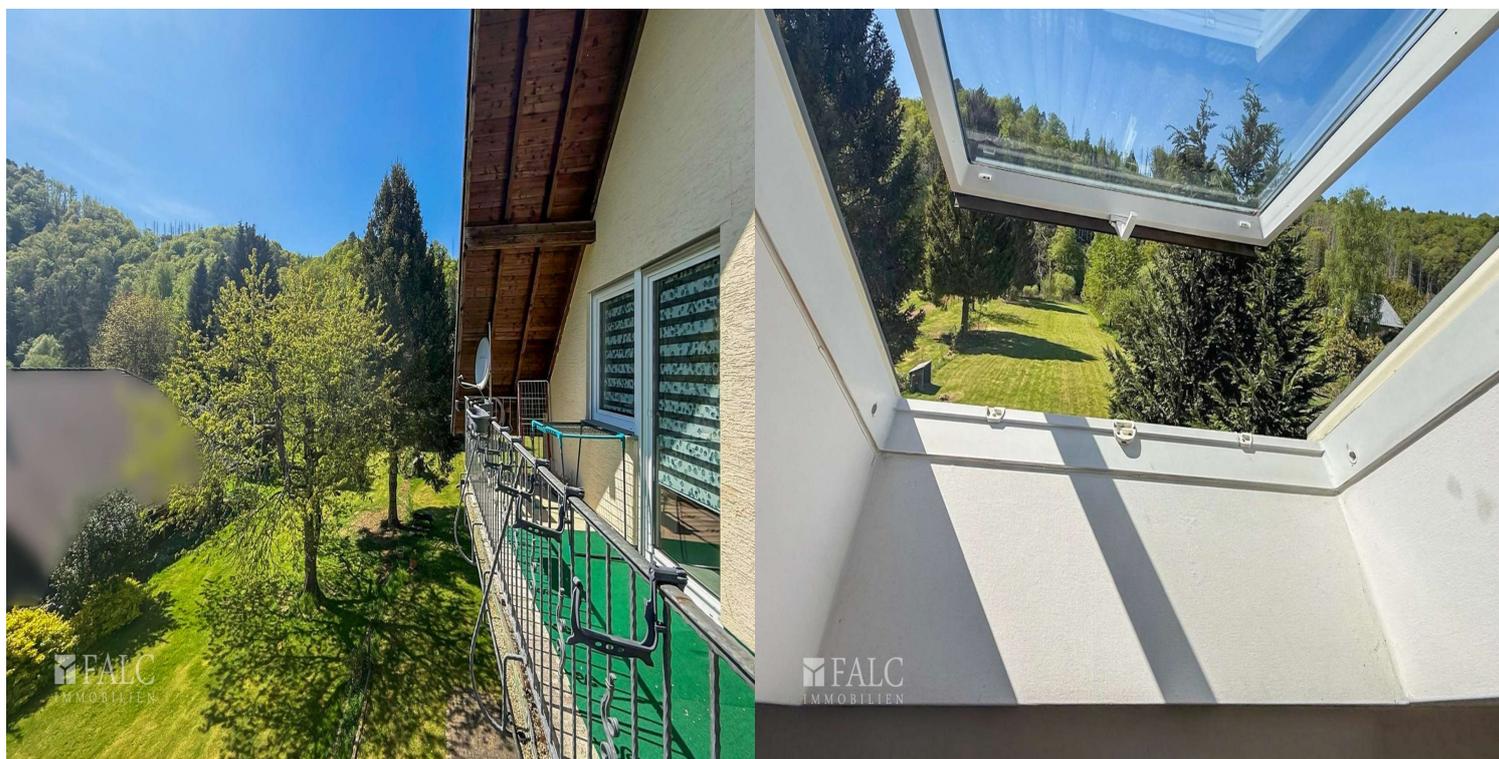
[Online ansehen](#)



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 Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

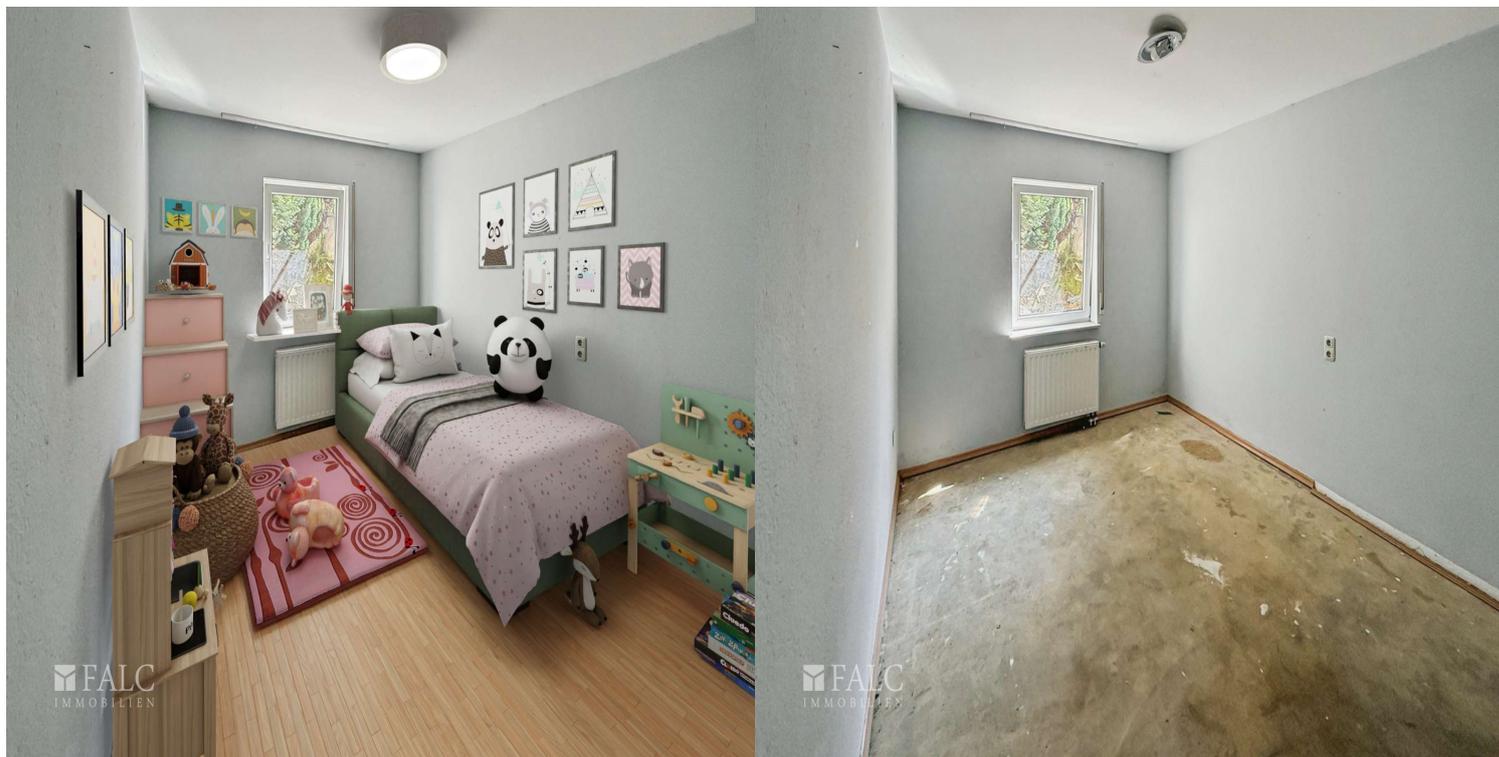
[Online ansehen](#)



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)

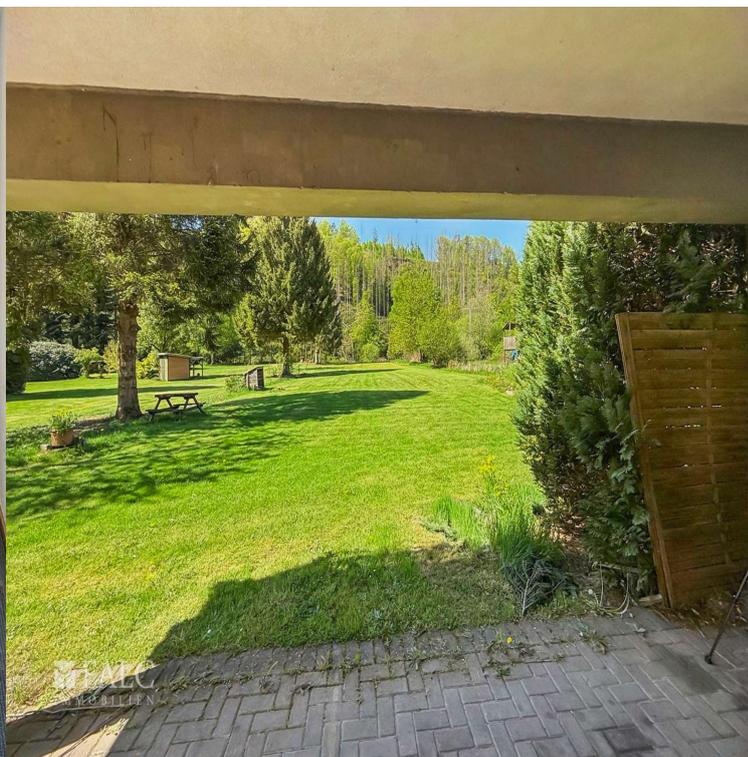
[Online ansehen](#)



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](#)



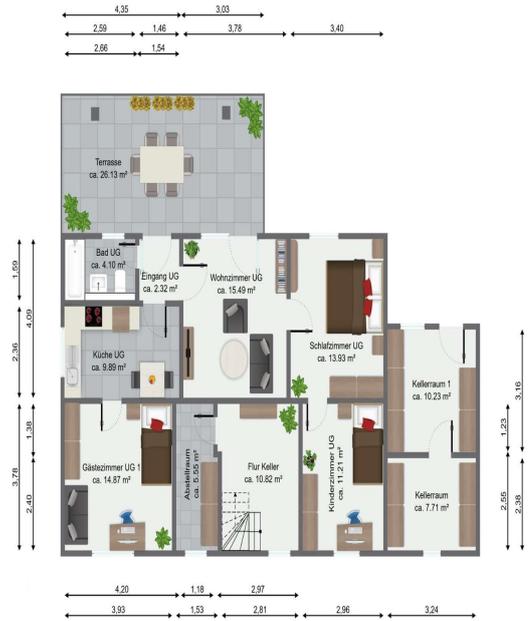
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

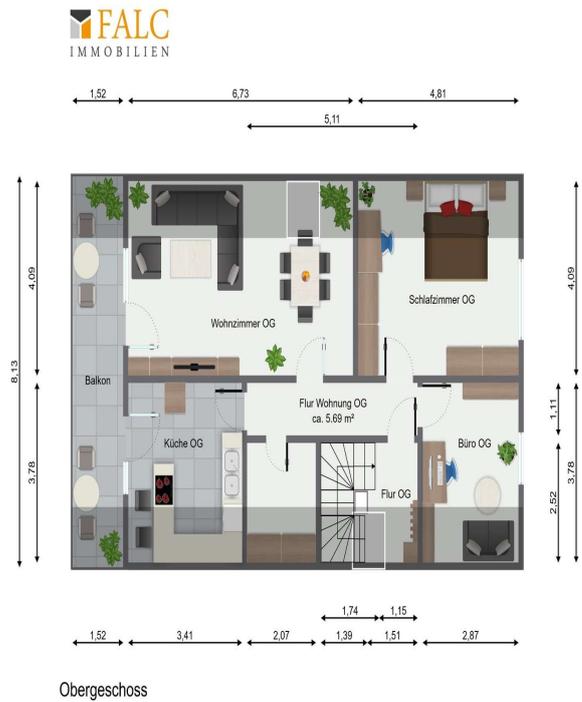
[Online ansehen](#)



# 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)

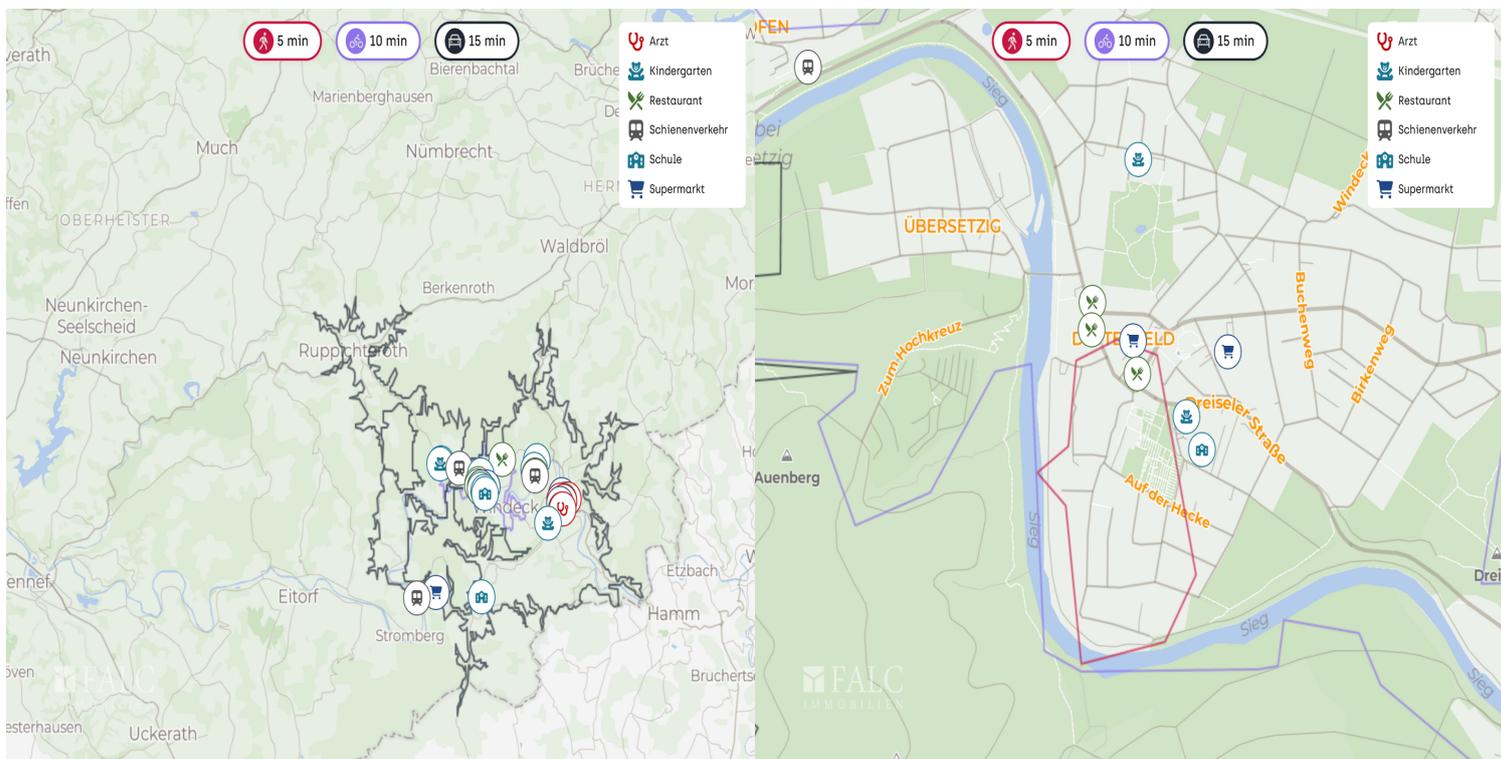
[Online ansehen](#)



# 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](#)



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](#)