



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-InWa-68271

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Neunkirchen-Seelscheid - Attraktive Kapitalanlage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.049.000,00 €
3,57 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	429,0 m²
Grundstücksfläche	1.135,0 m²
Gesamtfläche	615,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Stellplätze	13,0
Anzahl Balkone	4,0
Baujahr	1970
Zustand	Teilsaniert
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.07.2033
Energiebedarf	124.0
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstellungsdatum	20.07.2022
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid und bietet eine hervorragende Anbindung an wichtige Einrichtungen und Dienstleistungen.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein großer Vorteil. Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was es ermöglicht, den Alltag mit Kindern unkompliziert und stressfrei zu gestalten.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden. Ein Supermarkt ist bequem zu Fuß erreichbar, und auch weitere Discounter sind in der Nähe, was den Einkauf von Lebensmitteln und anderen Notwendigkeiten erleichtert.

Die gastronomische Vielfalt in der Umgebung lädt dazu ein, die kulinarischen Angebote zu entdecken. Verschiedene Restaurants bieten eine angenehme Auswahl an Speisen, während Cafés zu einer entspannten Kaffeepause einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Siegburg ermöglicht. Von dort aus stehen Ihnen zahlreiche Zugverbindungen zur Verfügung, die Sie schnell in umliegende Städte bringen. Für Autofahrer ist die Autobahn ebenfalls gut erreichbar, und der nächste Flughafen ist etwa 35 Kilometer entfernt, was sowohl für Geschäftsreisende als auch für Urlaubsreisende von Vorteil ist.

Diese Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und der Nähe zu natürlichen Erholungsgebieten, was sie zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedlichste Lebensstile macht.

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

Zum Verkauf steht ein zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus, das sich durch seine solide Substanz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltige Ertragsstruktur auszeichnet. Die Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Bestandshalter, die Wert auf Stabilität und Entwicklungsperspektive legen.

Das Objekt erzielt aktuell eine Jahresnettomiete von ca. 65.000 € bei einer Bruttoanfangsrendite von rund 6,0 %. Eine Wohneinheit befindet sich derzeit in kurzfristiger Vermietung, sodass zeitnah mit einer weiteren Stabilisierung der Mieteinnahmen zu rechnen ist.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 429 m². Drei Einheiten sind vermietet und bilden eine verlässliche Ertragsbasis. Ergänzt wird das Angebot durch eine Gewerbeinheit mit ca. 64 m² Ladenfläche, die sich flexibel für unterschiedliche Nutzungsarten eignet. Die Schaufenster des Ladenlokals wurden im Jahr 2023 erneuert und sorgen für eine zeitgemäße, ansprechende Präsentation.

Darüber hinaus stehen ca. 185 m² Lager- und Nutzflächen, mehrere Kellerräume sowie ein umfangreiches Stellplatzangebot mit 13 PKW-Stellplätzen und 6 Garagen zur Verfügung. Dies erhöht die Attraktivität für Wohn- und Gewerbenutzer und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die gemischt genutzte Struktur sorgt für eine ausgewogene Nutzungsmischung und bietet zugleich Potenzial zur weiteren Ertrags- und Wertentwicklung, etwa durch Mietanpassungen oder Optimierungen einzelner Einheiten.

Insgesamt handelt es sich um eine gut strukturierte und werthaltige Immobilie mit laufenden Einnahmen, Entwicklungsperspektive und solider Grundlage.

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

- 1. Gewerbeeinheit
- 4. Wohneinheiten
- Lagerflächen
- Kellerräume
- 4. Balkone
- 13 PKW Parkplätze
- 6 Garagen
- Gasheizung
- Innenhof

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

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: 11.07.2033

Baujahr des Hauses: 1970

Baujahr der Heizung: 2014

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 124

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.

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](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](#)



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](#)

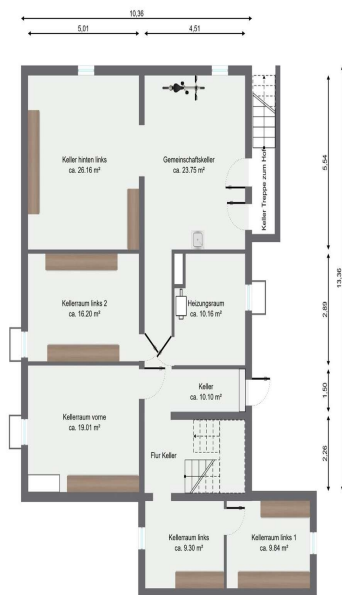


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

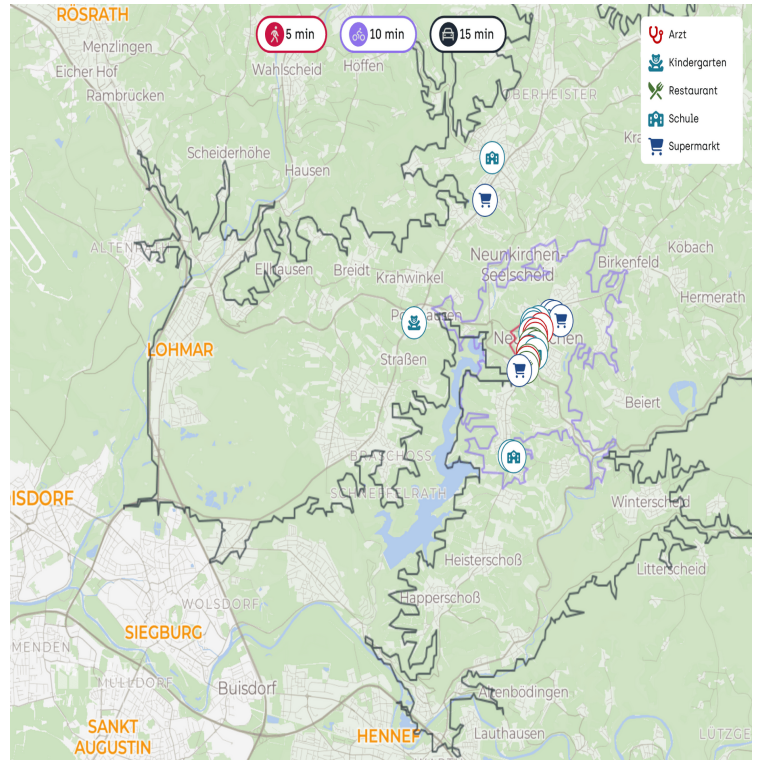
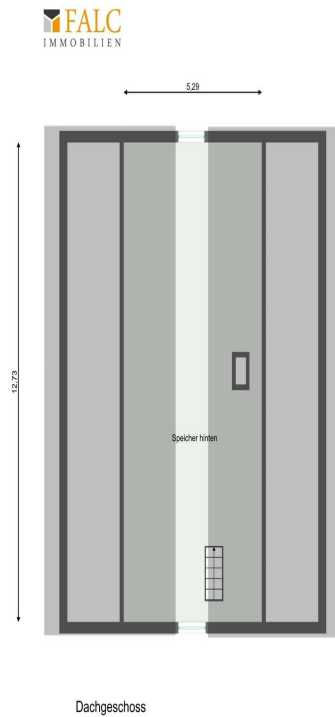
[Online ansehen](#)



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](#)

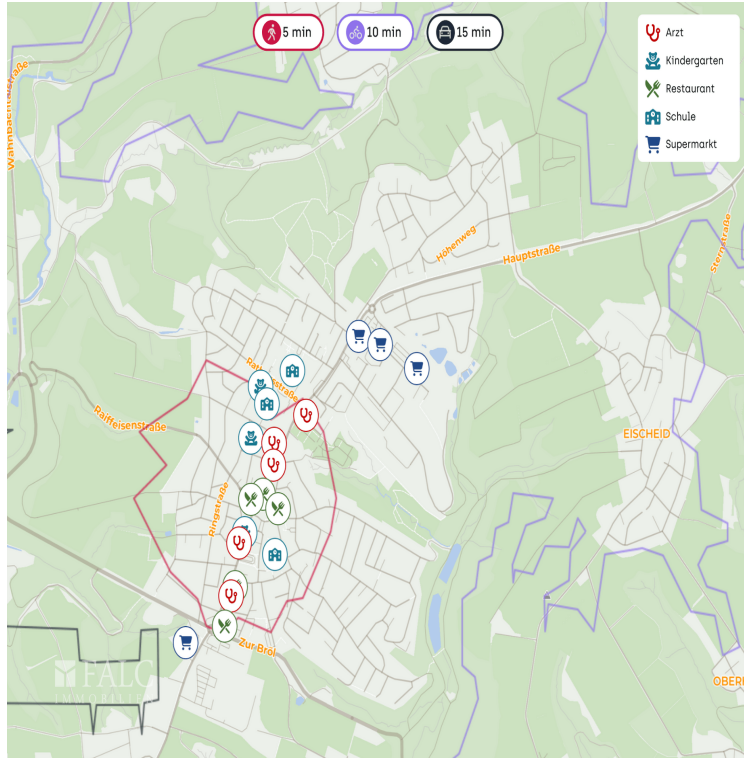


WP

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](#)