## WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-InWa-68271

Anlageobjekt im Zentrum Neunkirchen mit 4 Wohneinheiten, Gewerbe, Lager, 6 Garagen & 13 Stellplätzen

#### Eckdaten

Kaufpreis Provision 1.049.000,00 € 3,57 inkl. MwSt.

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

## WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche Grundstücksfläche

Gesamtfläche Anzahl Zimmer Anzahl Stellplätze

Anzahl Balkone Baujahr

WG-Geeignet

WG-Geeigne

Zustand

Bodenart Heizungsart

Befeuerung Gartennutzung

Unterkellert

Abstellraum Gäste-WC 429,0 m<sup>2</sup>

1.135,0 m<sup>2</sup>

615,0 m<sup>2</sup> 14,0

11,0 4,0

1970

Teilsaniert

Dusche, Wanne, Fenster

Fliesen, Laminat, Kunststoff

Zentral Gas

Keller

#### Energieausweis

Energieausweistyp

Gültig bis Energiebedarf Energieträger Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV Gebäudeart 124.0

Gas D

20.07.2022

11.07.2033

2014

Wohngebäude

**Bedarfsausweis** 

#### Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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



**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.



Einfacher OpenImmo Import

#### **Objektbeschreibung**

Zum Angebot steht eine vielseitige und renditestarke Immobilie in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, im Zentrum des Ortes Neunkirchen, sehr verkehrsgünstig gelegen, was eine optimale Erreichbarkeit garantiert.

Die Immobilie besteht aus insgesamt vier Wohneinheiten, von denen drei bereits vermietet sind. Die vierte Wohnung, mit ca. 100 m², kann neu vermietet werden, als Eigenutzung genutzt werden oder durch gezielte Vermietung noch renditestärker vermietet werden. Die zentrale Lage im Herzen der Gemeinde sorgt für eine optimale Sichtbarkeit und Erreichbarkeit – ein klarer Standortvorteil sowohl für gewerbliche als auch für wohnwirtschaftliche Nutzung.

Die Gewerbeeinheit umfasst ein Ladenlokal mit ca. 64 m², das sich ideal für Einzelhandel, Dienstleister oder ähnliche Nutzungskonzepte eignet. Ergänzt wird diese durch eine großzügige Lagerfläche von ca. 185 m² sowie separate Kellerräume, die ausreichend Stauraum für Waren und Betriebsmittel bieten. Das Ladenlokal wurde 2023 mit neuen Schaufenstern ausgestattet, modernisiert und bietet somit eine ansprechende Präsentation für Kunden.

Zur Immobilie gehören 13 PKW-Stellplätze direkt auf dem Grundstück sowie 6 Garagen, die zusätzliche Nutzungs- oder Vermietungsmöglichkeiten eröffnen. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 1.135 m² und befindet sich in einem gepflegten, teilweise sanierten Zustand. Bereits erfolgte Modernisierungen, darunter neue Fenster und eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011, erhöhen den Gesamtwert des Objekts.

Diese Immobilie ist eine hervorragende Kapitalanlage, besonders durch die vielen Parkmöglichkeiten, die zentrale und verkehrsgünstige Lage im Zentrum von Neunkirchen-Ort sowie die nachhaltige, gemischt genutzte Investition mit gesicherten Einnahmen und Entwicklungschancen. Die vollständige Vermietung, die funktionale Aufteilung und die attraktiven Standortvorteile machen dieses Objekt zu einer äußerst interessanten Investition für Kapitalanleger oder Bestandshalter

Media-Store.net

## WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 

#### Ausstattung

- 1. Gewerbeeinheit
- 4. Wohneinheiten
- Lagerflächen
- Kellerräume
- 4. Balkone
- 13 PKW Parkplätze
- 6 Garagen
- Gasheizung 2011
- Innenhof

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



**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: 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.

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

### **WP Immo Manager**

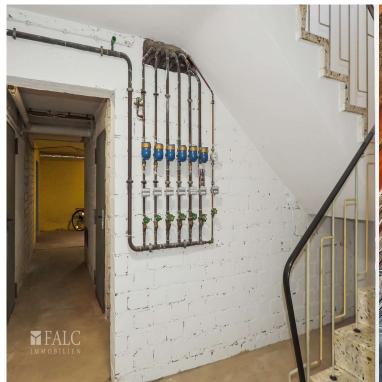
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import







Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



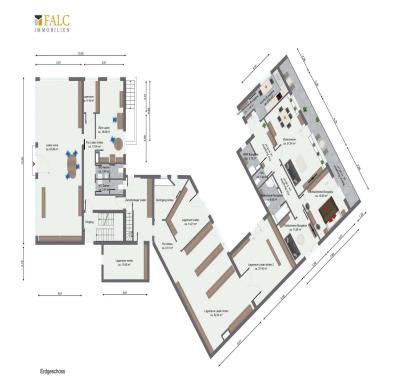
#### Einfacher OpenImmo Import







#### Einfacher OpenImmo Import



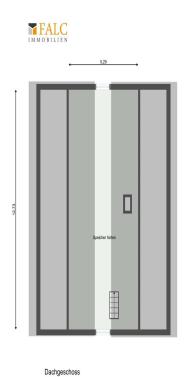


# WP WP MANAGER

### **WP Immo Manager**

#### Einfacher OpenImmo Import

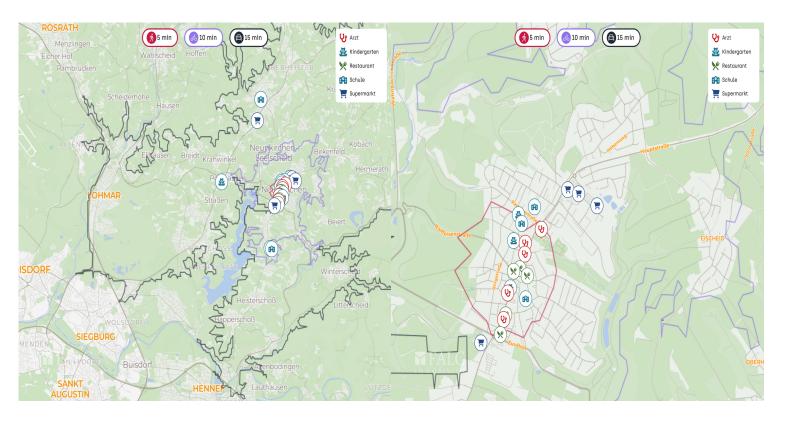




# WP WP MANAGER

### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 



**Media-Store.net**Finkenweg 30 - 55237 Bornheim