



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IRo-54371

Hier kommt Ihre Kapitalanlage in Barienrode! 4 Wohneinheiten mit 4 Einstellplätzen, Energieklasse D

Eckdaten

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

Kaufpreis	425.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.450,51 €
Jahresnettomiete	20.472,00 €
Faktor	20,8
Provision	5,95 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	293,0 m²
Grundstücksfläche	772,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Laminat, Fliesen, Teppich
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.12.2028
Energiekennwert	120 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	13.12.2018
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

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage, die speziell für Immobilieninteressenten sowohl familiengerecht als auch praktisch ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz aus. In nur 326 Metern Entfernung finden Sie die Bushaltestelle Barienrode/Nave, wodurch Sie bequem und schnell in alle Richtungen gelangen können.

Für Familien mit Kindern bietet die Lage besondere Vorteile. Der Spielplatz, der in nur 145 Metern fußläufig erreichbar ist, ermöglicht es den Jüngsten, sicher und unbeschwert zu spielen. Zudem ist die Grundschule Barienrode lediglich 448 Meter entfernt, was den Schulweg kurz und sicher macht.

Die Autoanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die nahe gelegenen Autobahnen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit sowohl der Stadtzentren als auch der umliegenden Regionen. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist ebenfalls gut zu erreichen, was diese Lage ideal für beruflich stark eingespannte Personen mit internationalen Verbindungen macht.

Die Lage bietet zudem eine angenehme soziale und altersgemischte Gemeinschaft, was insbesondere für Familien einen positiven Einfluss haben kann. Die Umgebung weist eine Vielzahl an Grünflächen auf, was den Gesundheitsindex deutlich anhebt und zu einer höheren Lebensqualität beiträgt.

Für den täglichen Bedarf und eine gute Nahversorgung ist ebenfalls gesorgt: Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden und leicht erreichbar. Dies ergänzt das angenehme und praktische Wohnumfeld perfekt.

Durch die ruhige und dennoch zentrale Lage der Immobilie genießen Sie sowohl die Vorteile der Stadtnähe als auch die Ruhe eines dörflichen Ambientes. Dies macht diese Immobilie besonders attraktiv für all jene, die eine gut angebundene und dennoch ruhige Wohnlage schätzen.

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 gepflegtes Mehrfamilienhaus in Diekholzen/Barienrode. Dieses im Jahr 1993 massiv erbaute Anlageobjekt besticht mit seiner guten Lage und dem schönen Eigentumsgrundstück mit ca. 772 m². Es ist vollständig unterkellert und verfügt über 4 Wohnheiten im EG und DG. Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und befindet sich in einem guten Zustand.

Die Wohnfläche von ca. 293 m² teilt sich wie folgt auf:

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 74,28 m² Wohnfläche im EG mit Terrasse
- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 74,60 m² Wohnfläche im EG mit Terrasse
- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72,03 m² Wohnfläche im DG mit Balkon
- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72,35 m² Wohnfläche im DG mit Balkon

Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein Stellplatz.

**Jahresnettokaltmieteinnahme IST: 20.472,00 EUR
Monatliche Nettokaltmieteinnahme IST: 1.706,- EUR**

Die durchschnittliche Miete liegt mit 5,82 € / qm im unteren Bereich der möglichen, erzielbaren Miete. Alle Einheiten sind ungekündigt (kein Leerstand) und an solide und langjährige Mieter vermietet.

Die Heizkostenabrechnung wird von Firma Techem erstellt und die Betriebskostenabrechnung von Haus und Grund. Wasser wird nach Verbrauch abgerechnet. Die Kauttionen (für 3 Mietverhältnisse vorhanden) sind als Barkaution hinterlegt. Die Wohnungen wurden bei Einzug unrenoviert übergeben und die eingebrachten Küchen sind Eigentum der Mieter.

Eine solide Bauweise machen dieses Haus zu einem langlebigen und wertbeständigen Investment. Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Gelegenheit nicht entgehen und fordern Sie sich gleich unser Exposé an.

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

Ausstattung

Die Immobilie auf einen Blick:

-
- **Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten) auf einem 772 m² großen Eigentumsgrundstück**
 - **Baujahr 1993**
 - **massive Bauweise, ausgebautes Dachgeschoss, vollunterkellert**
 - **helle Räumlichkeiten, gute Raumaufteilung**
 - **sonnige Terrassen für die beiden EG-Wohnungen (Westausrichtung)**
 - **Balkone für die Dachgeschosswohnungen (Nord- bzw. Südausrichtung)**
 - **Tageslichtbäder mit Wanne (1993)**
 - **Fenster: Kunststoff / Doppelverglasung (1993)**
 - **Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppichboden**
 - **Gas-Zentralheizung von Vaillant (1993)**
 - **Spitzboden: nicht gedämmt**
 - **Elektrik: 3-adrig, 1 Stromzähler je Wohnung**
 - **Fernsehempfang über Kabelanschluß**

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, veröffentlichen wir in Absprache mit dem Eigentümer keine Fotos der Wohnräume im Internet. Wir bitten um Verständnis!

WEITERE FOTOS DER IMMOBILIE ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ.

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

Jede das Objekt betreffende Information oder Darstellung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen. Unsere Unterlagen basieren auf Angaben und Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Bearbeitung übernehmen wir daher für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns erteilten Auskünfte keine Gewähr. Soweit Zeichnungen beigefügt sind, dienen diese nur der Information und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Eingezeichnete Möblierungen sind lediglich beispielhaft und nicht Gegenstand des Kaufobjektes.

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder des Objekt-Exposés. Die Maklercourtage beträgt 5,95% inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist vom Käufer zu zahlen.

Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten die beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihre Ansprechpartnerin:
Iris Rohde, iris.rohde@falcimmo.de
0162 - 726 74 77***

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach - über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Oder möchten Sie einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de oder kontaktieren Sie uns gerne direkt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



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

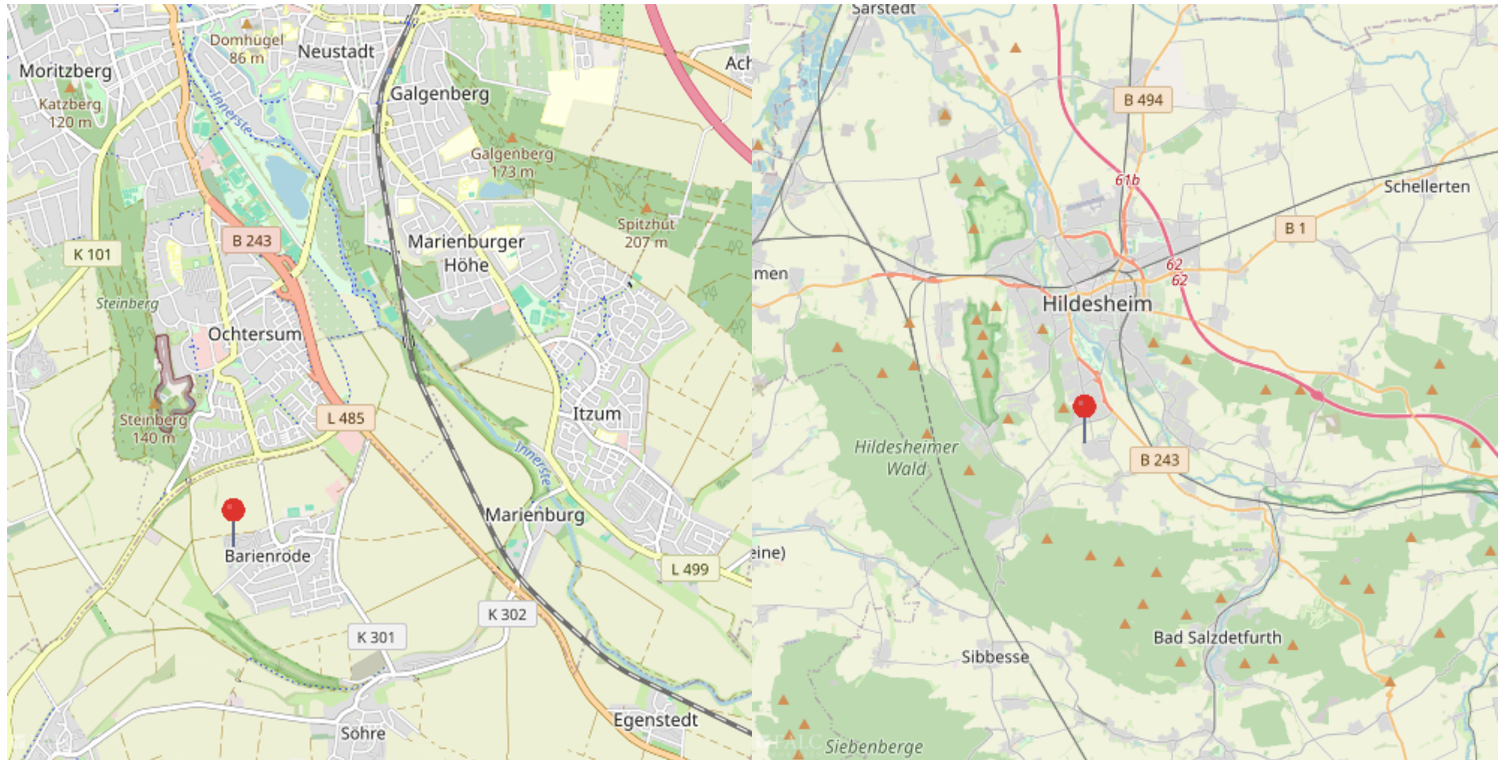
[Online ansehen](#)



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](#)

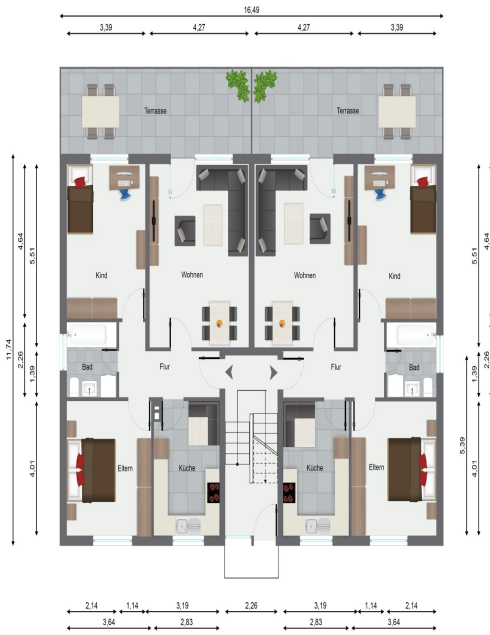


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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](#)