



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-80466

***Eigenheim mit zusätzlicher Mieteinnahme – solides
Zweifamilienhaus im Grünen***

Eckdaten

Kaufpreis

329.000,00 €

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	170,0 m²
Grundstücksfläche	498,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1941
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.02.2036
Energiebedarf	210.6
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	19.02.2026
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 Immobilie befindet sich in Wiehl-Alferzhagen, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil von Wiehl. Die Lage zeichnet sich durch viel Ruhe und Wohnqualität aus und ist besonders für Familien attraktiv, die ein angenehmes Wohnumfeld außerhalb des städtischen Trubels suchen.

Kindergärten und Grundschulen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, sodass Kinder bequem betreut und zur Schule gebracht werden können. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an die A4, was Pendlern eine schnelle Verbindung nach Köln sowie in das Oberbergische Land ermöglicht. Damit eignet sich die Immobilie ideal für Berufspendler, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer guten Verkehrsanbindung kombinieren möchten.

Alferzhagen selbst ist von naturnaher Umgebung mit Spazier- und Erholungsmöglichkeiten geprägt, sodass Wohnkomfort und Lebensqualität hier optimal zusammenkommen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten in den nahegelegenen Orten erreichbar.

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

Wohnen und Vermieten – Gepflegtes Zweifamilienhaus mit freier Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage von Wiehl-Alferzhagen

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und solider Kapitalanlage. Das ursprünglich im Jahr 1941 errichtete Wohnhaus wurde 1975 durch einen Wohnhausanbau erweitert und seither laufend modernisiert.

Das 498 m² große Grundstück verfügt über eine familienfreundliche und gut nutzbare Größe und bietet ausreichend Platz für Erholung, Garten oder Spielmöglichkeiten.

Die großzügige Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 100 m² Wohnfläche steht aktuell leer und kann sofort selbst bezogen werden – ideal für Eigennutzer oder Familien, die ihren Wohnraum verwirklichen möchten. Die ca. 70 m² große Wohnung im Obergeschoss ist vermietet und sorgt für regelmäßige Mieteinnahmen. Dieser Umstand bietet insbesondere jungen Käufern eine hervorragende Möglichkeit zur finanziellen Entlastung und Unterstützung bei der Immobilienfinanzierung. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf 6.720 €.

Das Wohnhaus wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und instand gehalten. Es wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Elektrik, Bädern sowie die Wärmedämmung. Dadurch präsentiert sich die Immobilie technisch auf einem zeitgemäßen Stand.

Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert, da sich der Kellerbereich ausschließlich unter dem ursprünglichen Altbau befindet. Trotz der Teilunterkellerung stehen praktische Nutzflächen zur Verfügung. Der Keller bietet einen Hauswirtschaftsraum, einen klassischen Kellerraum sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Abstellraum zum Grundstück, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – beispielsweise für Gartenarbeiten, Hobby oder als Abstellfläche für Fahrräder und Geräte.

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme oder als langfristige Investition – diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ihr attraktives Gesamtpaket.

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

Ausstattung

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine umfangreiche Palette von Ausstattungsmerkmalen, die Komfort und Vielseitigkeit für verschiedene Wohnbedürfnisse bieten.

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://tour.ogulo.com/VL0S> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360°-Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung.

Ausstattungsmerkmale des Hauses:

- ***Massivbauweise 1941, Wohnhauserweiterung 1975***
- ***Keller im Altbau vorhanden***
- ***Dach mit nachträglicher Dämmung***
- ***Außenfassade gedämmt 2025***
- ***Doppeltverglaste Fenster 2012-2020***
- ***Gasbrennwertheizung von Buderus 2015***
- ***Warmwasserbehälter 200 l von Buderus***
- ***Heizkörper außer Wohnzimmer erneuert***
- ***Hauseingangstür 2020***
- ***Bad im EG 2021***
- ***Fußböden Wohnen, Schlafen mit Laminat 2020***
- ***Fußböden OG mit Laminat 2024***
- ***Elektrik komplett erneuert 2020 und 2026***
- ***Einbauküche im EG ohne Geräte***
- ***2 PKW-Stellplätze***

Wohnung im OG:

- ***Mietvertrag befristet vom 01.01.25-31.12.29***
- ***Netto Mieteinnahme 560 €/Mo.***
- ***Nebenkosten 240 €/Mo.***

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

Sonstiges

Das Zweifamilienhaus ist im Erdgeschoss frei und kann sofort bezogen werden. Es wird ohne weitere Käuferprovision angeboten.

Sofern Sie auf eine ruhiges Wohngebiet und gute Anbindung, eine beeindruckende Aufteilung und ein naturnahes Umfeld Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen, die vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Sie würden sich diese Immobilie am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 3D-Rundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Genießen Sie die virtuelle Besichtigung! Anschließend beantworten wir Ihnen gerne erste Fragen zur Immobilie und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr (Hotline 0800-6460646) persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien

Jens Berger

Mobil: 0152- 546 999 67

Büro: 02202 - 95 74 990

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

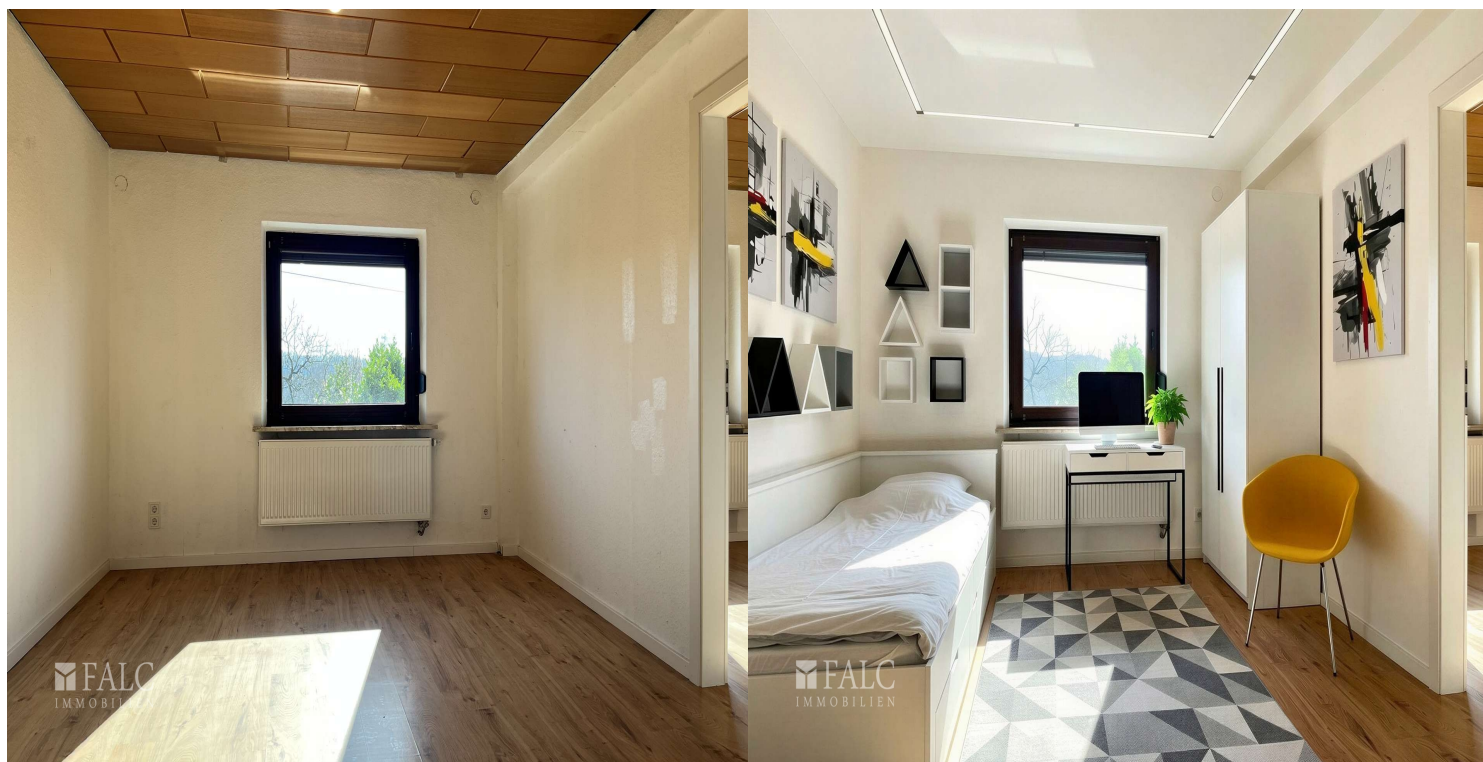
[Online ansehen](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

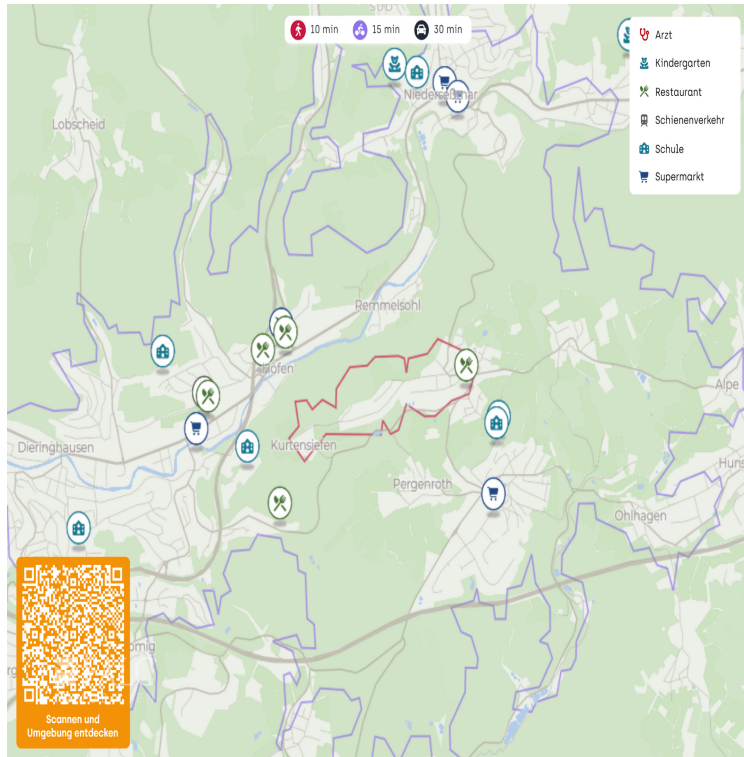
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



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


IMMOBILIEN


IMMOBILIEN



Spezies, mit Maßstab



Spezies, mit Maßstab

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)

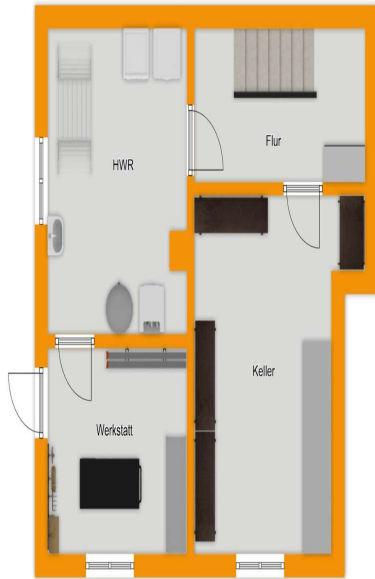


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Spezial-View möglich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)