



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JKI-81039

***Klein, fein und vermietet: Ihr Kapitalanlage-Traum in Bonn  
Duisdorf***

### ***Eckdaten***

***Kaufpreis  
Provision***

**144.000,00 €**

**3,57% inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**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

<b>Wohnfläche</b>	<b>40,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</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](#)



### **Lage**

*Die Wohnung liegt in einem gewachsenen, alltagstauglichen Umfeld im Bonner Westen, in dem sich vieles bequem zu Fuß erledigen lässt. Für den täglichen Einkauf stehen gleich mehrere Optionen in der Nähe bereit, darunter PENNY, ALDI Süd und REWE, sodass spontane Besorgungen ebenso unkompliziert sind wie der größere Wocheneinkauf. Auch die Nahversorgung darüber hinaus ist sehr gut: Eine Drogerie wie dm sowie mehrere Apotheken, zum Beispiel die Apotheke am Burgweiher, sind schnell erreichbar.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Pluspunkt. Bushaltestellen wie Am Schickshof und Duisdorf Bahnhof liegen nur wenige Schritte entfernt. Der Bahnhof Bonn-Duisdorf ist ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar und bietet eine praktische Verbindung für Pendlerinnen und Pendler sowie für Ausflüge in die Bonner Innenstadt und die Region.*

*Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von einer zügigen Erreichbarkeit der Autobahnauffahrten in der Umgebung. Damit sind auch Ziele im Rhein-Sieg-Kreis, Richtung Köln oder in die weitere Region gut angebunden. Für weitere Wege ist der Flughafen Köln Bonn in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.*

*Auch Freizeit und Alltag lassen sich hier angenehm verbinden. Ein Park in der Nähe sowie der Rochusplatz bieten Raum für eine kleine Auszeit im Grünen. Sportlich Aktive finden mit FitX und Queens passende Angebote in der Umgebung, und für den entspannten Start in den Tag oder die kurze Pause zwischendurch liegen Cafés und Bäcker wie Voigt ganz in der Nähe. Restaurants wie Da Yu Sushi & Grill sorgen für Abwechslung am Abend.*

*Für Familien ist die Lage ebenfalls attraktiv: Kindergärten wie das Joki-Familienhaus sowie Schulen wie die Rochusschule sind gut erreichbar, und mehrere Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung. Insgesamt überzeugt der Standort durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege und eine starke ÖPNV-Anbindung, ideal für alle, die im Alltag flexibel bleiben möchten.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf steht eine gepflegte und gut geschnittene Erdgeschosswohnung in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Wohneinheiten, das im Jahr 1996 errichtet wurde. Das Haus wurde fortlaufend instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.**

**Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> und eignet sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung ideal als Kapitalanlage. Beim Betreten der Einheit gelangt man zunächst in einen Flur, der als zentraler Verteiler dient und Stauraum bietet. Von hier aus befindet sich linker Hand das Badezimmer, während man geradeaus in den großzügigen Wohn- und Schlafbereich gelangt, der den Hauptteil der Wohnung bildet. Dieser offen gestaltete Raum wirkt hell und freundlich und bietet genügend Fläche für Wohnen, Schlafen und Essen in einem harmonischen Gesamtkonzept.**

**Die offene Küche ist geschickt in den Wohnbereich integriert. Von der Küche aus besteht direkter Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.**

**Die Einheit ist aktuell zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 340 €, wodurch sich diese Immobilie insbesondere für Kapitalanleger als attraktive und bereits etablierte Investition darstellt. Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz ist ebenfalls Bestandteil des Angebots und erhöht sowohl den Wohnkomfort für den Mieter als auch die langfristige Vermietbarkeit und Wertstabilität der Immobilie.**

**Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und wirtschaftlich attraktive Eigentumswohnung in einem soliden Mehrfamilienhaus, die durch ihre gute Aufteilung, den Balkon, den Stellplatz sowie das bestehende Mietverhältnis überzeugt und sich ideal als unkomplizierte Kapitalanlage eignet.**

**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**

*Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen gepflegten Eingangsbereich mit Fliesenboden. Gleich links vom Flur liegt das Badezimmer, das deckenhoch gefliest ist und somit pflegeleicht sowie zeitlos gestaltet wurde. Auch die Küche ist mit einem Fliesenboden ausgestattet und fügt sich funktional in den Wohnbereich ein. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.*

*Die Einzimmerwohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, der trotz der kompakten Wohnfläche genügend Platz zum Wohnen, Schlafen und Essen bietet. Der Raum ist mit hellem Laminat ausgelegt, das ihn freundlich und einladend wirken lässt. Mehrere Fenster sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und schaffen eine helle Wohnatmosphäre. Alle Fenster sind doppelverglast in Kunststoffrahmen und mit Rollläden ausgestattet, was Komfort und Energieeffizienz erhöht. Abgerundet wird die Ausstattung durch einen gemütlichen Balkon, der zusätzlichen Aufenthaltsraum im Freien bietet, sowie durch einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz.*

## **Sonstiges**

*Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.*

*Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen 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.*

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

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

*Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.*

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)

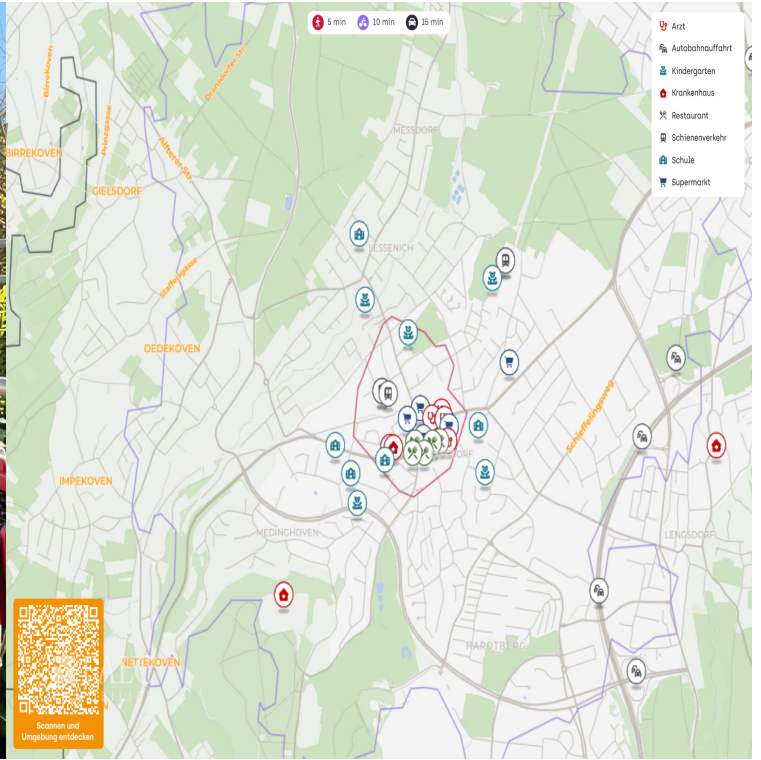
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

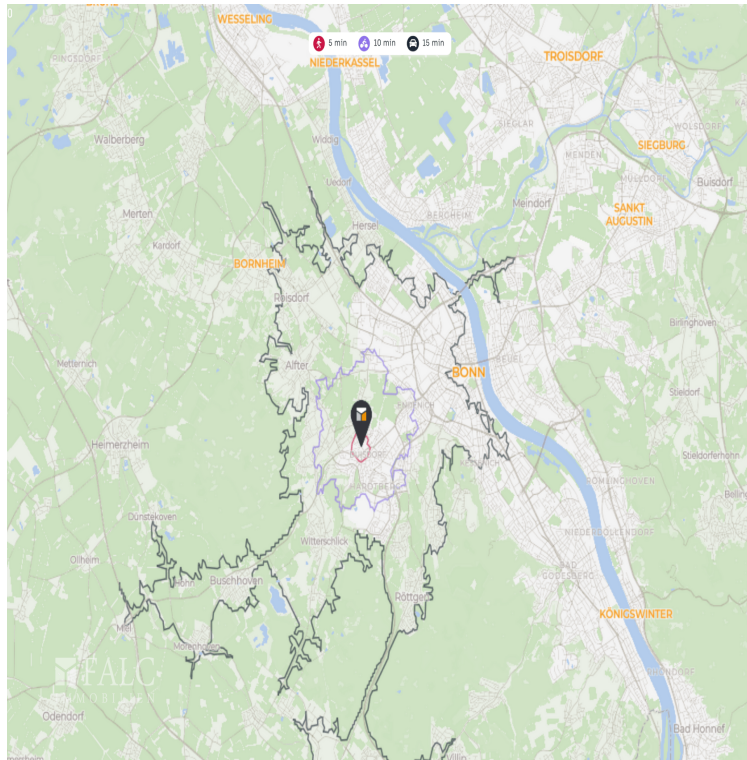
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



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](#)