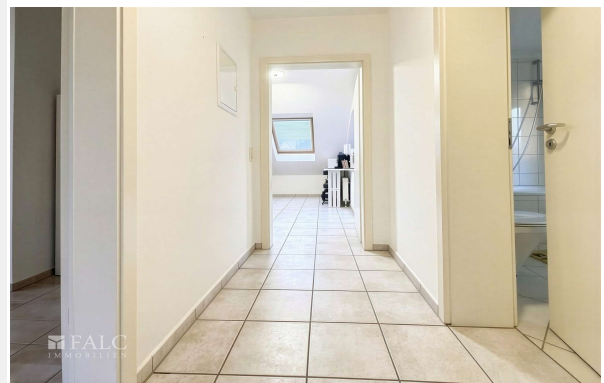




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JKI-81040

Smart investieren in Bonn: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

184.000,00 €

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	55,8 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1996
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Fliesen
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem etablierten Bonner Stadtteil mit sehr guter Alltagsinfrastruktur und überzeugender Verkehrsanbindung. Für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit spricht vor allem die Kombination aus naher Versorgung, kurzen Wegen und einem breiten Angebot an Mobilitätsoptionen.

Einkäufe lassen sich praktisch direkt vor der Tür erledigen: PENNY, ALDI Süd und REWE liegen in unmittelbarer Nähe. Auch eine dm Drogerie ist schnell erreichbar. Das sorgt für einen komfortablen Alltag und ist ein klarer Pluspunkt für Mieter, die kurze Wege schätzen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein wesentliches Standortargument. Der Bahnhof Duisdorf liegt nur ca. 150 m entfernt, die U Bahn Station Bonn Duisdorf etwa ca. 200 m. Damit sind Innenstadt, Arbeitsplätze und weitere Stadtteile unkompliziert erreichbar. Für Pendler und Vielfahrer ist zudem die Autobahnauffahrt in ca. 1,5 bis 1,7 km Entfernung ein spürbarer Vorteil.

Auch das Umfeld bietet eine gute Mischung aus Freizeit und Versorgung: Der Rochusplatz sowie weitere Grünflächen liegen in der Nähe und schaffen Ausgleich im Alltag. Gastronomie wie Da Yu Sushi und Grill ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Für die medizinische Versorgung stehen Arztpraxen und eine chirurgische Tagesklinik in der Umgebung zur Verfügung.

Aus Investorensicht unterstreichen die lokalen Rahmendaten die solide Nachfragebasis: Eine niedrige Leerstandsquote von ca. 3,7 Prozent und eine durchschnittliche Kaltmiete von ca. 8,5 EUR pro Quadratmeter sprechen für eine stabile Vermietbarkeit. Die vergleichsweise geringe Eigentümerquote von ca. 28,1 Prozent deutet zudem auf einen ausgeprägten Mietmarkt hin. Ergänzt wird das Bild durch die Nähe zu universitären Einrichtungen, die in wenigen Minuten erreichbar sind und zusätzliche, kontinuierliche Nachfrageimpulse liefern können.

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 eine gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit 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. 55,77 m² 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. Von hier aus befindet sich linker Hand der Wohn- und Essbereich, der hell und freundlich gestaltet ist und ausreichend Platz für Wohnen und Essen bietet. Direkt angrenzend liegt das Schlafzimmer, das als Rückzugsort Ruhe und Komfort garantiert.

Rechts vom Flur befindet sich das Badezimmer, während man geradeaus die Küche erreicht, die praktischerweise direkten Zugang zum Balkon bietet – ein schöner Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Einheit ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 570 €, 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine praktische Ausstattung. Beim Betreten fällt der gepflegte Flur auf, der mit pflegeleichten Fliesen versehen ist und einen sauberen, einladenden Eindruck vermittelt. Gleich rechts liegt das Badezimmer, das deckenhoch gefliest ist und über eine Duschwanne sowie ein Fenster verfügt, wodurch der Raum hell und freundlich wirkt.

Die separat gelegene Küche ist ebenfalls gefliest und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Freien schafft und sich ideal für entspannte Stunden eignet. Wohn- und Schlafräume sind mit hellem Laminat ausgelegt, das für eine freundliche Atmosphäre sorgt und die Räume durch die großen Fenster sehr lichtdurchflutet erscheinen lässt. Die Fenster sind doppelverglast in Kunststoffrahmen, was für gute Energieeffizienz sorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz rundet das Angebot ab. Insgesamt stellt die Wohnung eine attraktive Kapitalanlage in Bonn dar, die durch ihre helle, freundliche Gestaltung, den praktischen Grundriss und die gepflegte Ausstattung überzeugt. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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

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](#)



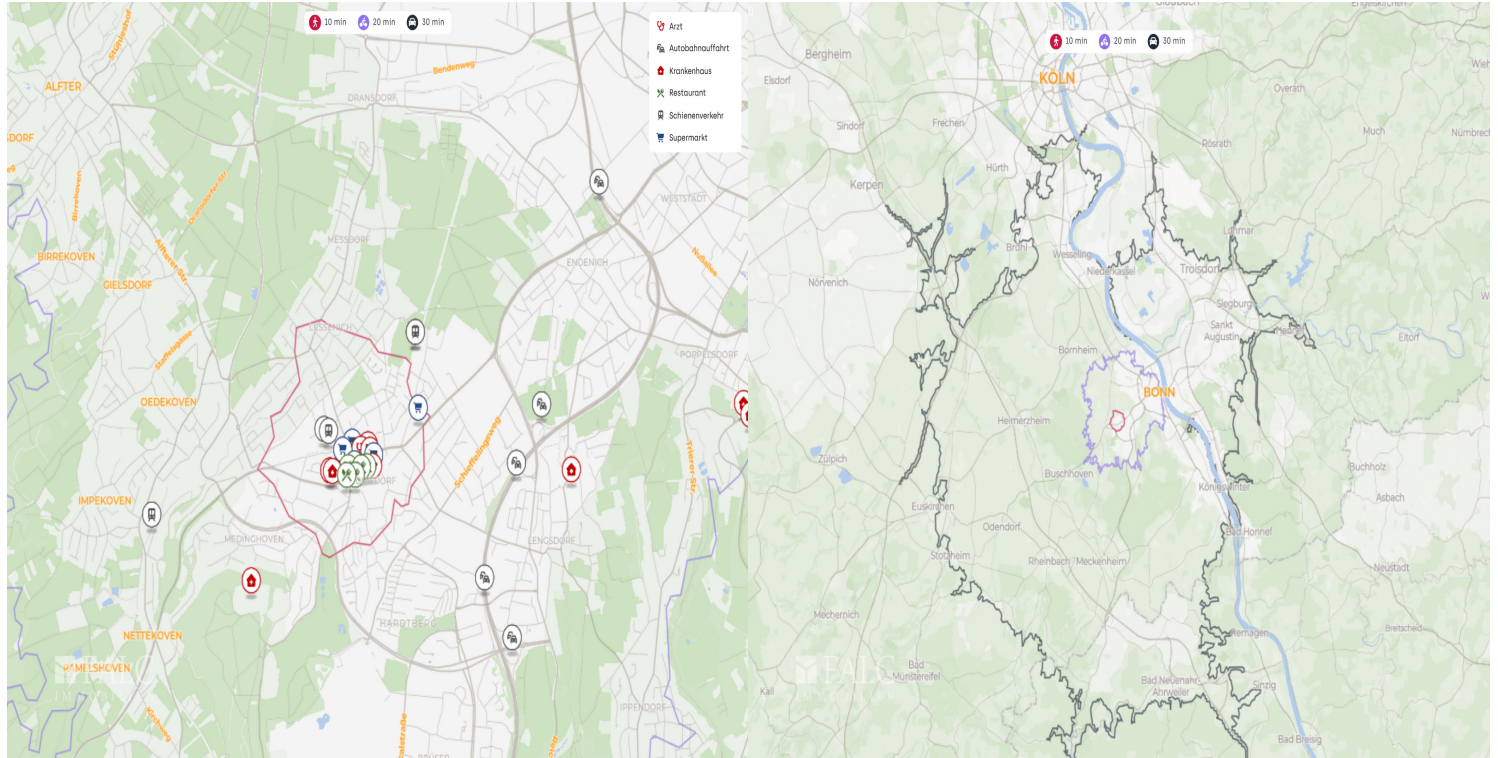
WP



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

FALC
IMMOBILIEN



Beispiel, nicht maßstab

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)