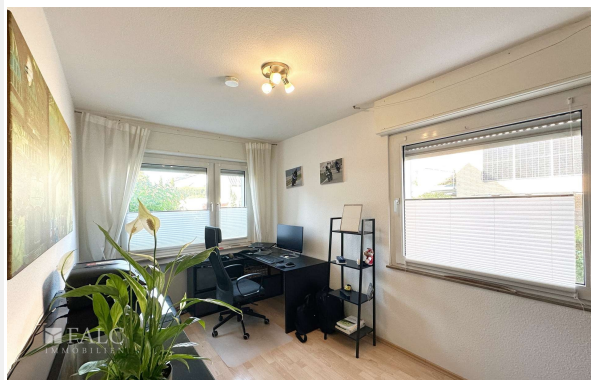




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JS-56181

Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage von Pulheim

Eckdaten

Kaufpreis	495.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.519,08 €
Jahresnettomiete	24.540,00 €
Faktor	20,2

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	196,5 m²
Grundstücksfläche	307,0 m²
Gesamtfläche	131,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1962
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	1999
WG-Geeignet	
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.09.2034
Energiebedarf	222,4
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	23.09.2024
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Pulheim bietet eine herausragende Lage für Immobilieninteressenten, die sowohl eine optimale Verkehrsanbindung als auch eine umfassende Nahversorgung schätzen. Der fußläufig erreichbare Bahnhof Pulheim sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Zusätzlich befinden sich mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung, wodurch sich die Mobilität der Mieter und damit die Attraktivität der Immobilie in der Vermietung für Sie verbessert.

Die Anbindung an überregionale Verkehrswege ist ebenfalls hervorragend. Die Autobahnen A57 und A1 sind schnell erreicht, was sowohl den schnellen Weg in die Kölner Innenstadt als auch in andere Teile des Rheinlands ermöglicht. Der nächstgelegene Flughafen, Köln/Bonn, ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet Ihnen weitreichende Reisemöglichkeiten.

Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus stehen Ihnen in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen in einem Umkreis von nur knapp 300 Metern zur Verfügung. Zudem bietet diese ideale Lage Möglichkeiten für Sport und Erholung im Grünen.

Eine hervorragende Nahversorgung, exzellente Verkehrsanbindungen und eine familienfreundliche Umgebung machen Pulheim zu einem optimalen Standort für anspruchsvolle Immobilieninteressenten.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 in sehr zentraler Lage, unmittelbar am Bahnhof von Pulheim. Die Gesamtwohnfläche von ca. 196,50 m² teilt sich auf in zwei Dreizimmerwohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sowie eine Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss. Die Wohnung im Obergeschoss hat einen großen Balkon – zur Wohnung im Erdgeschoss gehört eine großzügige Terrasse. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, einseitig angebaut und steht auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 307 m².

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage sowie einen Außenstellplatz. Im Untergeschoss befinden sich die Mieterkeller sowie ein Gemeinschaftskeller zum Wäschewaschen und Wäschetrocknen.

Die Wärmeerzeugung erfolgt in der Erdgeschosswohnung durch eine sparsame Ölheizung mit einem Brenner aus dem Jahr 2016, in der Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung über Nachtspeicheröfen. Die Heizungen im Obergeschoss wurden im April 2024 erneuert.

Das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet und bietet eine attraktive Rendite sowie Potenzial für Kapitalanleger und Investoren. Die Erdgeschosswohnung kann perspektivisch neu vermietet oder

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

selbst genutzt werden, wodurch eine interessante Investmentmöglichkeit auch für Eigennutzer entsteht.

Pulheim ist eine beliebte und aufstrebende Wohngegend mit einer guten Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung nach Köln und Düsseldorf.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 24.540 Euro. Diese kann kurzfristig auf 27.180 Euro erhöht werden.

Eine detaillierte Aufstellung der Mieteinnahmen und Nebenkosten kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Zusammenfassung der Objektdetails:

- Baujahr: 1962
- Wohneinheiten: 3
- Anzahl der Zimmer: 8
- Wohnfläche: ca. 196,50 m²
- Grundstücksgröße: ca. 307 m²
- Baujahr: 1962, 1999 saniert
- Zustand: gepflegt
- Ausstattung: Doppelgarage, Außenstellplatz, Keller
- Vermietung: voll vermietet, IST-Miete p.a. 24.540 Euro
- Standort: Pulheim, unmittelbare Bahnhofsnähe
- Heizung Erdgeschoss: Öl (Brenner von 2016)
- Heizung Obergeschoss: Nachtspeicher (erneuert im April 2024)
- Heizung Dachgeschoss: Nachtspeicher

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich. Bei Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

FALC Immobilien - einfach mehr!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an.

Wir freuen uns auch auf Ihren Anruf! 02238 - 468 68 -12

Oder schauen Sie gerne online vorbei:

www.falcimmo.koeln und www.falcimmo.de - Wir sind immer für Sie da!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Werte gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020:

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 22.09.2034

Baujahr des Hauses: 1962

Baujahr Wärmeerzeuger: 2013

Hauptenergieträger: Heizöl EL, Strom-Mix

Energiekennwert: 222,4 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

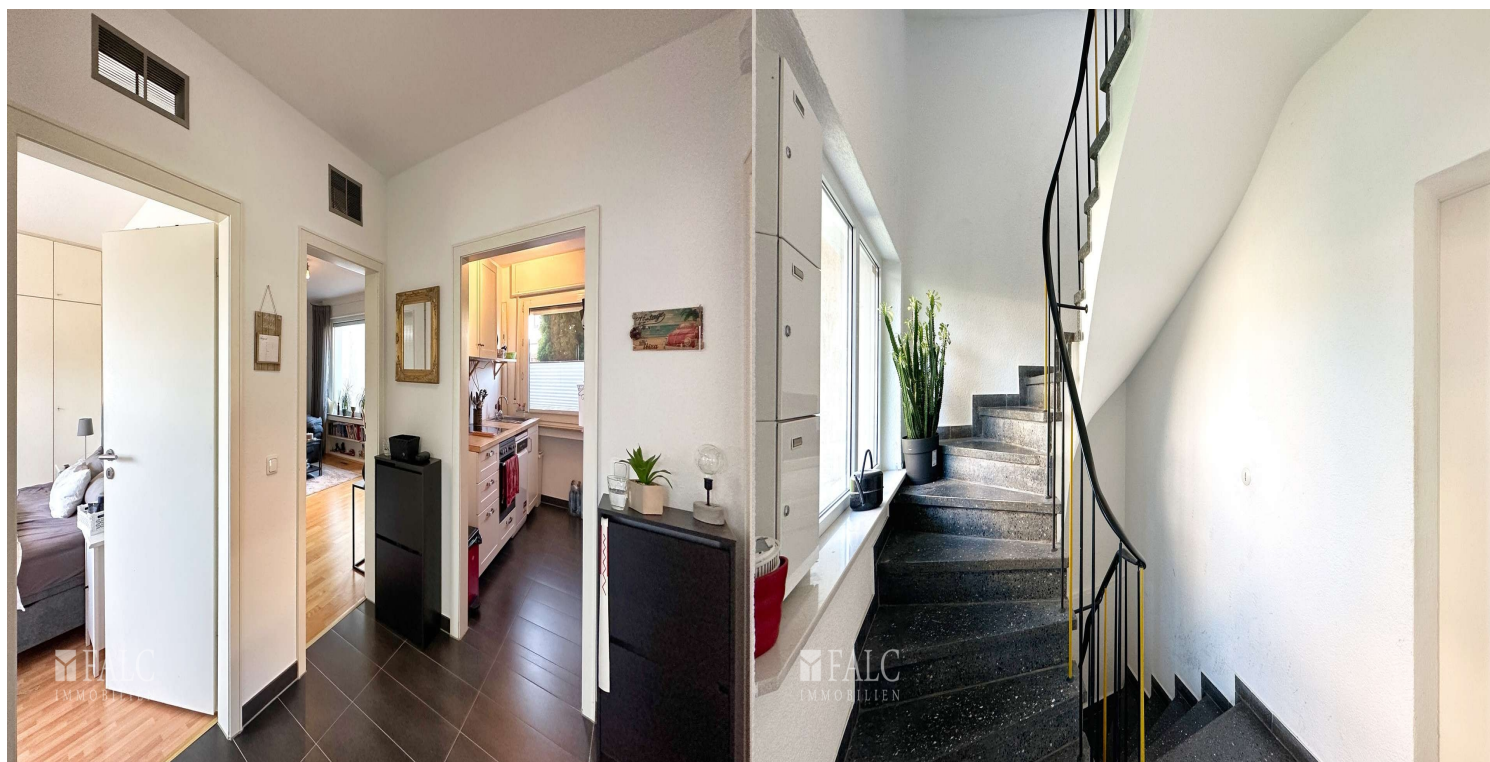
[Online ansehen](#)



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

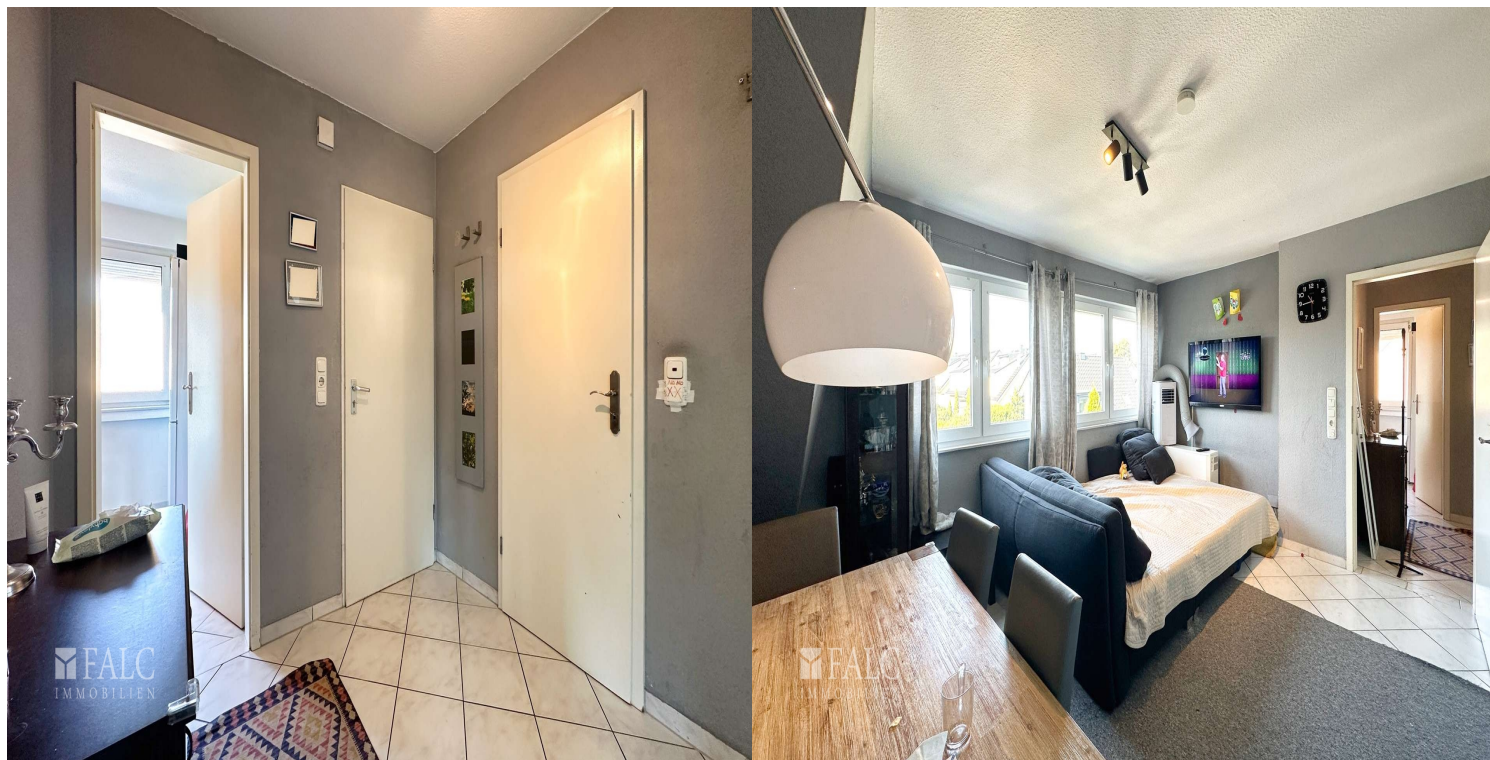
[Online ansehen](#)



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

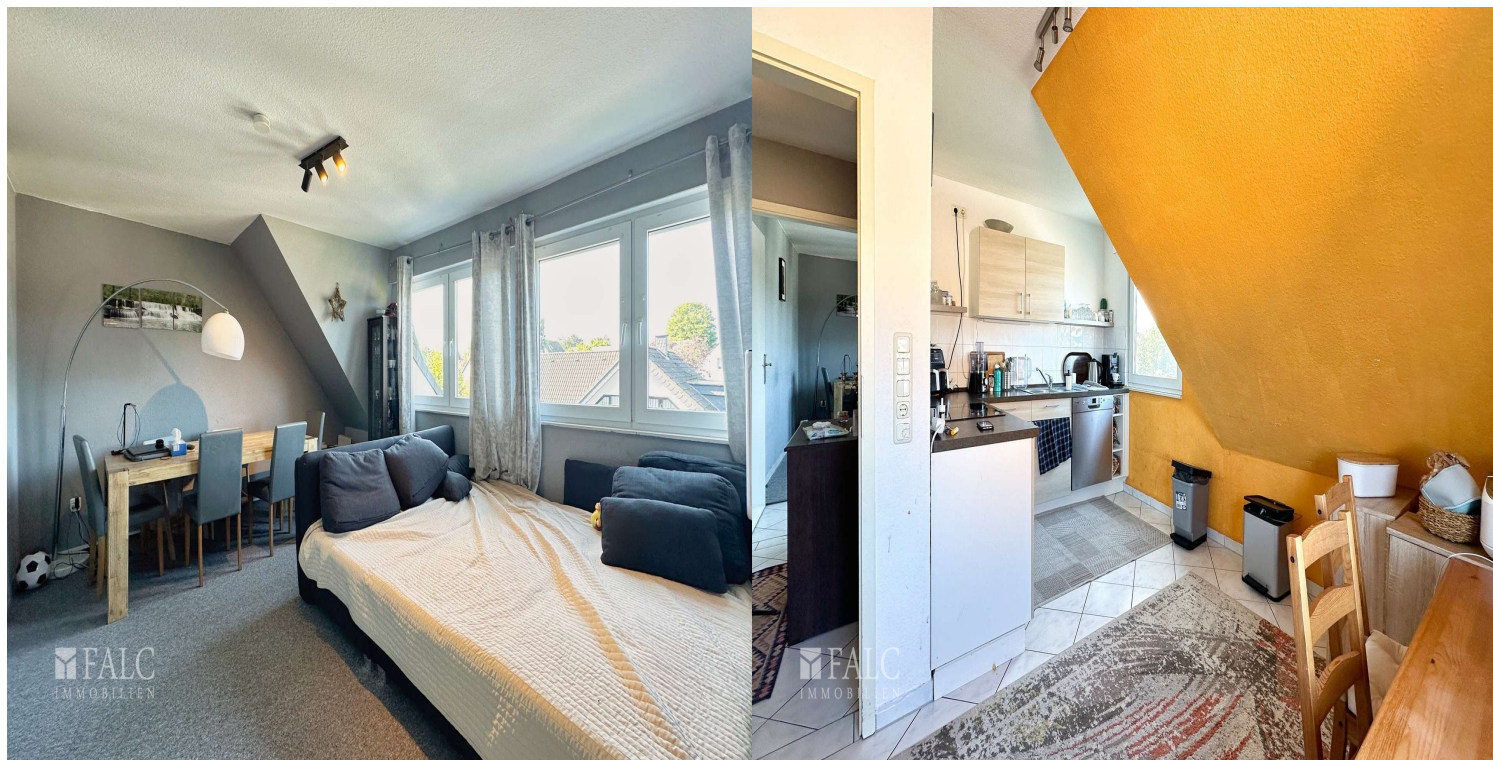
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](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

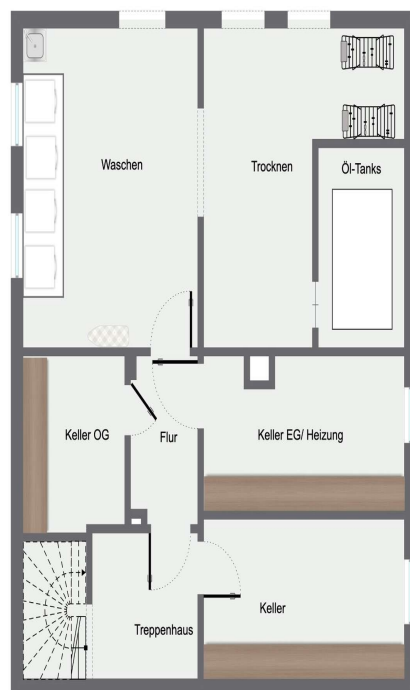
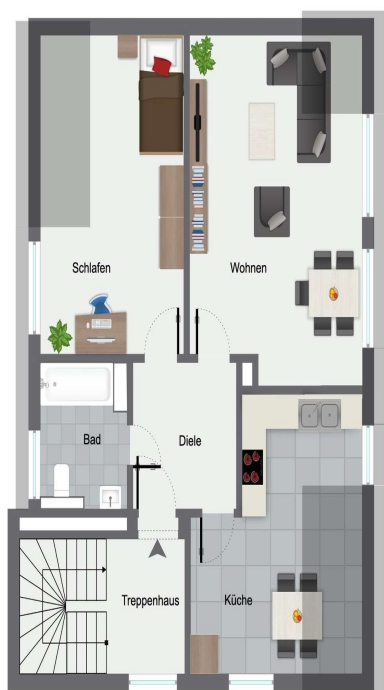
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](#)