



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

360° Ihr Immobilien Partner!

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Tel: 0800 / 646 0 646 (kostenlos) ■ mail@falcimmo.de ■ www.falcimmo.de



Objektnummer FALC-JS-57161

Solide Kapitalanlage in attraktiver Lage von Brauweiler!

Eckdaten

Kaufpreis	159.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.385,58 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom notariellen 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	56,6 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1975
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Teppich
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.07.2028
Energiekennwert	101.7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
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

Das Objekt liegt in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Nebenstraße in Pulheim Brauweiler.

Die Autobahn A1 ist über die Anschlussstelle Bocklemünd und Lövenich sowie die A4 in Richtung Aachen in jeweils knapp 10 Minuten erreichbar. Bis zur Autobahnauffahrt in Richtung Aachen sind es etwa fünf Minuten; der Kölner Hauptbahnhof ist etwa 30 Minuten entfernt.

Ein städtischer Kindergarten, die Richeza-Grundschule, die Gesamtschule Brauweiler und das Abtei-Gymnasium sind jeweils in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten finden Sie ebenfalls im Ortskern von Brauweiler, ebenso die Abtei Brauweiler, eine der bedeutendsten Klosteranlagen im nördlichen Rheinland, in der häufig kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

Für ausgedehnte Spaziergänge und Joggingläufe bietet sich der nahe liegende Königsdorfer Wald an. Im Ort gibt es darüber hinaus zahlreiche Sportvereine.

Objektbeschreibung

Diese Zweizimmerwohnung in Brauweiler besticht durch ihre zwei großen Dachterrassen.

In einem gepflegten Mehrparteienhaus in sehr guter Lage von Brauweiler steht diese Zweizimmerwohnung als Kapitalanlage zum Verkauf.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 1975 in massiver Bauweise erbauten Haus mit zwei Vollgeschossen, Keller und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude wurde auf einem Erbbaurecht errichtet, der Erwerber dieser Einheit wird zugleich Erbbaurechtnehmer und Erbbaurechtgeber, sodass kein Erbbauzins anfällt. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 28 Wohnungen.

Die Wohnanlage wird in einem guten Pflegezustand gehalten. Die Vorauszahlungen betragen aktuell insgesamt mtl. 550 Euro. Davon entsprechen die umlagefähigen Beträge mtl. 235 Euro und die nicht umlagefähigen Beträge mtl. 316 Euro inkl. 237 Euro als Zuführung zur Instandsetzungsrücklage.

Die Wohnung ist für monatlich 580- Euro Nettokaltmiete, also für 10,25Euro/m² vermietet, die Garage wird separat für 80,- Euro vermietet. Der langjährige Mieter ist sehr zuverlässig und geht äußerst pfleglich mit der Wohnung um.

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

Das Highlight dieser Dachgeschosswohnung sind zwei großzügige Dachterrassen; davon ist eine in Richtung Norden ausgerichtet und die andere mit Blick in Richtung Süden. Auf der Südterrasse wurde vom Mieter eine elektrische Markise installiert.

Die Wohnung ist sehr gut geschnitten. Das Schlafzimmer ist nach hinten ausgerichtet und bietet damit einen schönen Blick ins Grüne. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Südterrasse, auf dem Ihr Mieter entspannte Stunden verbringen kann. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Küche ist durch eine Trennwand vom Wohnzimmer abgetrennt.

Die Heizkörper werden über eine Gas-Zentralheizung versorgt, Warmwasser wird bedarfsgerecht über einen Durchlauferhitzer im Badezimmer erzeugt.

Im Wohn- und Schlafzimmer befinden sich gepflegte Teppichböden. Im Badezimmer, in der Küche und im Flur wurden Fliesen verlegt.

Auch der Wasch- und die Mieterkeller befinden sich in einem sehr ordentlichen Zustand.

Die Wohnung wird für Kapitalanleger angeboten.

Zusammenfassung der Ausstattungsmerkmale:

- **Zweizimmerwohnung**
- **Zwei Dachterrassen/Balkone**
- **Wohnfläche ca. 57m²**
- **Langjähriger zuverlässiger Mieter**
- **Mieteinnahmen 580 + 80 Euro/kalt**
- **Neuwertiges Terrassenfenster inkl. elektrischer Rollos und Markise auf der Südseite**
- **Eigentum als Erbbaurechtnehmer und Erbbaurechtgeber**
- **inkl. Garagenstellplatz**

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

Sonstiges

FALC Immobilien - EINFACH MEHR

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Kapitalanlage, Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen 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.

Oder schauen Sie gerne auch online mal vorbei:

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

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

Werte gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013:

Energieausweistyp: Verbrauch

gültig bis: 19.07.2028

Baujahr des Hauses: 1975

Baujahr des Wärmeerzeugers: 2011

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 101,7 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit was Sie suchen, wir kümmern uns gerne darum.

Empfehlen Sie uns gerne an Immobilienverkäufer weiter. Bei realisierten Verkäufen erhalten Sie von uns eine ansprechende Tippgeberprovision.

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](#)

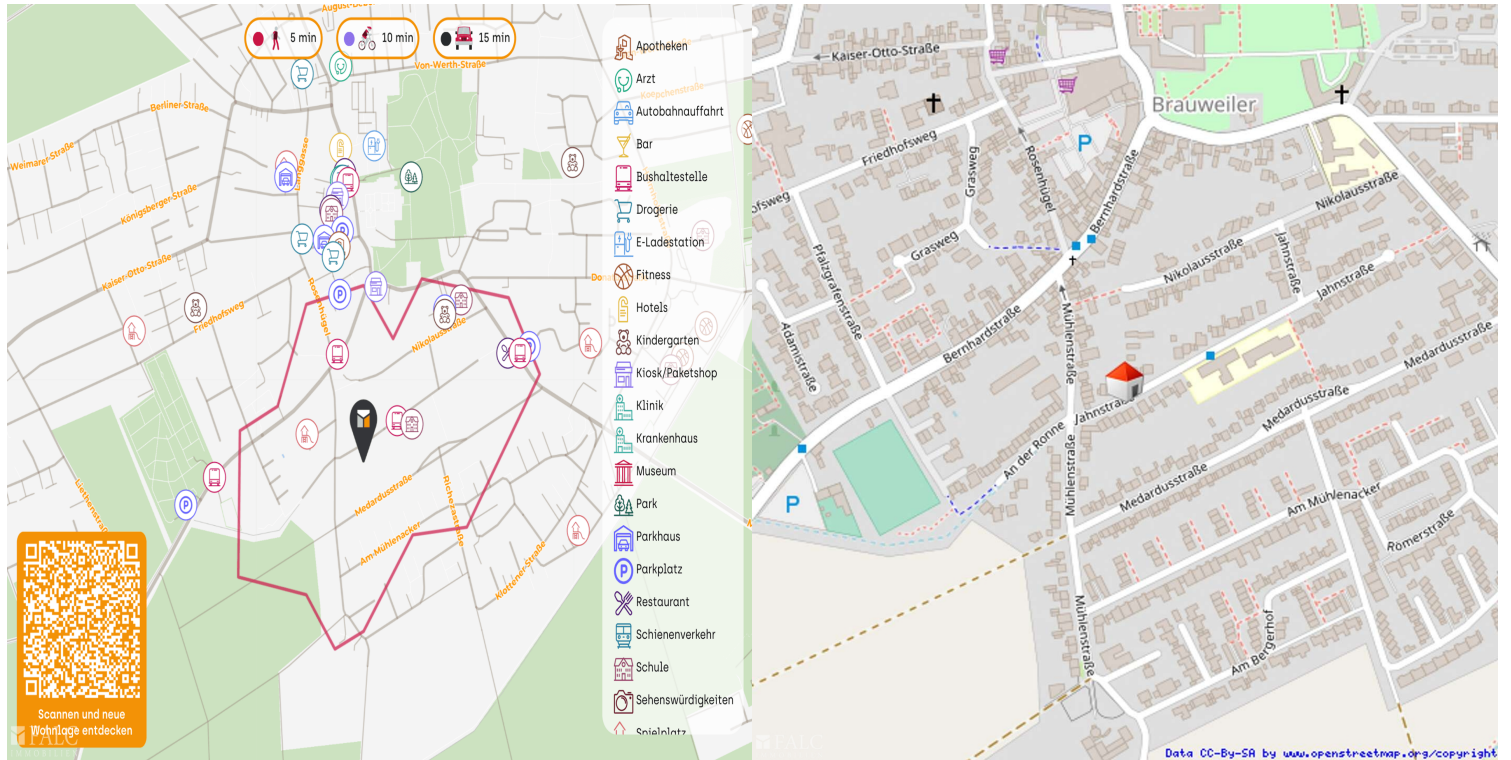


WP

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](#)



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](#)