



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JS-58240

Attraktive Kapitalanlage in Brauweiler

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

200.000,00 €

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	74,0 m²
Nutzfläche	74,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.07.2028
Energiekennwert	101,7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	20.07.2018
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

Im Herzen von Pulheim, eingebettet in eine ruhige und familienfreundliche Umgebung, befindet sich diese charmante Wohnimmobilie. Die Wohngegend besticht durch ihre Lage mit einer sehr guten Infrastruktur. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie diverse Bushaltestellen, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten. Dies erleichtert den Zugang zu den umliegenden Städten und wichtigen Punkten des täglichen Lebens.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von besonderem Vorteil. So befinden sich eine Förderschule, sowie eine Gemeinschaftsgrundschule - die Richezaschule - sowie eine Gesamtschule und das Abtei-Gymnasium in direkter Nähe. Zudem sind mehrere Kindergärten und Spielplätze bequem zu Fuß erreichbar, was die Wohnlage auch für junge Familien attraktiv macht.

Der tägliche Einkauf gestaltet sich hier äußerst bequem. Supermärkte, darunter auch ein Biomarkt, sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie eine Vielzahl weiterer Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter auch eine Apotheke sowie eine Drogerie. Auch eine Vielzahl an Ärzten ist in unmittelbarer Umgebung gut erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung bietet der nahe gelegene Abteipark eine grüne Oase zum Entspannen und Spazierengehen. Für längere Strecken bieten sich die umliegenden Felder sowie der Ville-Forst hervorragend an. Wer gerne auswärts isst, wird die Auswahl an Restaurants in der Umgebung zu schätzen wissen.

Der Flughafen Köln/Bonn ist mit der S-Bahn ab Frechen Königsdorf oder mit dem Auto über die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse in nur etwa 35 Minuten 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

Diese Zwei-Zimmer-Wohnung in Brauweiler besticht durch ihre zwei großen Balkone, die sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtet sind und Platz für entspannte Stunden im Freien bieten.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses in einer guten Lage von Brauweiler und wird als Kapitalanlage angeboten. Es besteht die Option die Wohnung perspektivisch auch selbst nutzen zu können.

Das Mehrparteienhaus wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet. Es umfasst zwei Vollgeschosse, ein Kellergeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Das Haus wurde ursprünglich auf einem Erbbaurechtgrundstück errichtet. Da das Grundstück später in das Eigentum übernommen wurde, wird der Käufer zugleich Erbbaurechtnehmer und Erbbaurechtgeber, sodass kein Erbbauzins anfällt. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 28 Wohnungen in zwei Gebäuden mit vier Eingängen.

Die Wohnanlage wird stets in einem guten Zustand gehalten und gepflegt. Das monatliche Hausgeld der Wohnung beträgt aktuell 643 Euro. Davon sind 241,10 Euro umlagefähig und 401,90 Euro nicht umlagefähig. Der monatliche Anteil, der als Zuführung in die Instandhaltungsrücklage fließt, beträgt 314,11 Euro.

Die Wohnung ist für eine monatliche Nettokaltmiete von 755,41 Euro (entsprechend 10,20 Euro/m²) vermietet. Die dazugehörige Garage kann separat für ca. 80 Euro vermietet werden. Die aktuellen Mieter sind äußerst zuverlässig und gehen sorgsam 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 Besondere dieser Etagenwohnung sind die zwei großzügigen Balkone: Einer davon ist nach Norden ausgerichtet, während der zweite einen Blick in Richtung Süden bietet.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist durchdacht und funktional. Das Schlafzimmer ist ruhig nach hinten gelegen und eröffnet einen Blick ins Grüne. Vom großzügigen Wohnzimmer mit etwa 40 m² Wohnfläche gelangen Sie auf den Südbalkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der offene Wohn-/Essbereich integriert die Küchenzeile und schafft eine einladende Atmosphäre.

Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt, während das Warmwasser nach Bedarf über einen Durchlauferhitzer im Badezimmer erzeugt wird. Die Böden der Wohnung sind mit weißen Fliesen ausgelegt, die das Raumgefühl zusätzlich aufhellen.

Auch die gemeinschaftlichen Flächen sowie der Mieterkeller und der Waschkeller sind in einem sehr gepflegten Zustand und runden das Gesamtbild ab.

Zusammenfassung der Ausstattungsmerkmale

- *Zwei-Zimmer-Wohnung***
- *Zwei Balkone (Nord- und Südausrichtung)***
- *Wohnfläche: ca. 74 m²***
- *Aktuell gut vermietet***
- *Perspektivische Eigennutzung möglich***
- *Eigentum als Erbbaurechtnnehmer und Erbbaurechtgeber (kein Erbbauzins)***
- *Inklusive Garage (zusätzlich vermietbar)***

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

Sonstiges

FALC Immobilien - EINFACH MEHR

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihre 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: Bitte geben Sie immer Ihre vollständige Adresse und Ihre Rufnummer an.

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 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

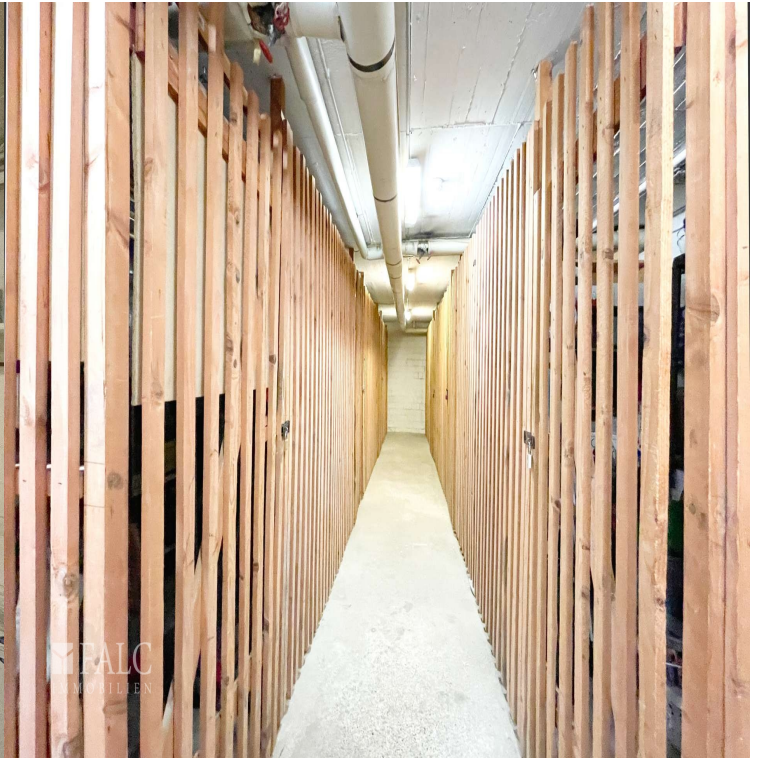
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)