



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-65408

Zukunftsweisende Investition in Pflege und Wohnen - im schönen Waldbröl!

Eckdaten

Kaufpreis

899.000,00 €

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	578,3 m²
Nutzfläche	248,1 m²
Grundstücksfläche	1.956,0 m²
Gesamtfläche	578,3 m²
Anzahl Zimmer	13,0
Anzahl Schlafzimmer	9,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	3,0
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Sauna	
Abstellraum	
Gäste-WC	

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ihr neues Investment liegt an der Brandenburger Straße - mitten im Norden von Waldbröl. Das Zentrum des Ortes ist in unter 5 Minuten erreicht.

Waldbröl ist eine Stadt im Oberbergischen Kreis in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Bergischen Land und hat rund 20.000 Einwohner. Die Stadt ist umgeben von zahlreichen Wäldern und bietet somit ein idyllisches Wohn- und Naturerlebnis.

Auf Ihrer Wohnstraße selbst befinden sich ein Supermarkt sowie eine Grundschule. Ihre Anbindung an das Zentrum ist über eine Bushaltestelle, wenige Meter von Ihrem Zuhause entfernt, gewährleistet. Hier erhalten Sie regelmäßigen Anschluss, um bequem ins Zentrum zu gelangen.

Das Zentrum von Waldbröl bietet alles, was das Herz begehrt. Besonders überraschend ist die vorbildlich ausgebaute Infrastruktur.

Freuen Sie sich auf:

- sämtliche Schulformen
- diverse renommierte Lebensmittelketten
- Ärzte und Apotheken sowie ein örtliches Krankenhaus
- Restaurants, Cafés und Einkaufsläden
- Bäckereien, Metzgereien und vieles mehr

Überregionale Anbindung zum Beispiel nach Gummersbach, Hennef oder Morsbach finden Sie ebenfalls in Waldbröl.

Durch zahlreiche Bundesstraßen erreichen Sie zum Beispiel Bonn oder Siegen in unter einer Stunde.

Insgesamt bietet die Immobilie in Waldbröl eine perfekte Kombination aus ruhiger Lage und guter Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Objektbeschreibung

Privates Wohnen und Kapitalanlage verbinden? Nichts einfacher als das! Und das alles in sehr guter, zentraler Lage von Waldbröl.

Sie erwerben hier:

- 3 Häuser (2 vermietet, 1 vom Verkäufer selbst genutzt)
- 1 Gewerbefläche (aktuell genutzt als Intensiv-Pflege-Wohngemeinschaft)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

- 3 Häuser mit ca. 61,71 m², ca. 105,71 m² sowie ca. 162,74 m² Wohnfläche
- 1 Gewerbefläche mit ca. 248,10 m² Nutzfläche

Jahres-Kaltermieteinnahmen in Höhe von ca. 58.200,00 EUR.

Inmitten des charmanten Ortes Waldbröl liegt Ihr neuer Gebäudekomplex zur reinen Kapitalanlage oder teilweisen Selbstnutzung.

Auf dem großflächig gepflasterten Vorplatz finden diverse eigene Fahrzeuge oder die PKWs Ihrer Mieter einen eigenen Stellplatz - endlich hat die Parkplatzsuche ein Ende!

Ihre drei Bungalow-Reihenhäuser haben eines gemeinsam: Offene, helle Grundrisse mit jeweils eigener Terrasse oder Garten.

Die beiden rechten, vermieteten Häuser bestehen jeweils aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Terrasse. Ein geräumiger Eingangsbereich sowie ein eigener, großer Abstellraum vervollständigen den Grundriss.

Die eigenen, abgetrennten Südterrassen werden Sie begeistern!

Der linke aktuell selbstgenutzte Bungalow bietet eine deutlich größere Wohnfläche von ca. 163 Quadratmetern und teilt sich in insgesamt 4 Zimmer auf.

Das besondere Highlight in diesem Haus sind die 2 separaten Kinderzimmer, 2 Abstellräume sowie der riesige Garten mit Sauna-/Gästehaus.

Lassen Sie sich von der optimalen Südlage in Verbindung mit einem optimalen Grundstückszuschnitt hinter einem Sportplatz mit weitläufigen Grünflächen überzeugen!

Ein erst 2004 nachträglich aus Massivholz errichtetes Garten-/Saunahaus mit Gäste-Bereich, vollwertiges Badezimmer und großer Sauna ermöglicht Ihnen Erholung vom Alltag und Beruf.

Die rechte Gewerbefläche mit ca. 248,10 m² ist seit 2021 mit einer festen Laufzeit von 5 Jahren vermietet. Nach Anschluss der Mindestmietzeit haben die Mieter die Option, 2 Mal um weitere 5 Jahre zu verlängern.

In der Fläche wird sich aktuell in 3 Räumen um intensiv pflegebedürftige Menschen 24 Stunden pro Tag von einem renommierten Pflegedienstunternehmen gekümmert.

Zusätzlich bieten die Räumlichkeiten ein barrierefreies großes Duschbadezimmer, Mitarbeiterräume sowie ein WC für die Mitarbeiter.

Mit der Intensiv-Pflege-WG investieren Sie in eine stark wachsende Branche mit derzeit immer

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

noch viel zu wenig Flächen, in denen sich um bedürftige Menschen gekümmert werden kann.

Machen Sie sich selbst ein Bild von der Lage und dem Zukunftspotential der Immobilie!

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

Ihr neues Zuhause wurde ca. im Jahr 1965 in Massivbauweise errichtet.

Nach einer umfassenden Kernsanierung, ca. 1995, hat der jetzige Eigentümer das Gebäude ebenfalls ca. 2019 umfangreich saniert und renoviert.

Für die aktuelle Nutzung wurden sämtliche Maßnahmen zusammen mit einem Architekten und dem Bauamt geplant und umgesetzt.

Seither wurde der Gebäudekomplex stets liebevoll gepflegt und instand gehalten.

Freuen Sie sich unter anderem auf:

- *vollständig erneuerte Elektrik inkl. Stromkästen (ca. 2019)*
- *3-fach-verglaste Fenster in allen Wohnhäusern (ca. 2019)*
- *Neu angebrachte Fassadendämmung mit Steinwolle an der gesamten Fassade*
- *Teilsanierung der Leitungen (ca. 2019)*
- *Erneuerung der Heizungen (ca. 2019)*
- *Renovierung sämtlicher Flächen inklusive: Böden, Wände, Putz, Bäder etc.*
- *Neubau des Gartenhauses (ca. 2004)*
- *Neugestaltung Garten und Terrassen inkl. Umzäunung (ca. 2019)*

Ihr neues Zuhause wird über eine zentrale Gasheizung aus dem Jahr 2019 mit Wärme versorgt. Über die Heizung wird ebenfalls das Warmwasser aufbereitet.

Für die Böden der Wohnbereiche wurde moderner, heller Vinylboden gewählt.

Ihre Bäder sind vollständig gefliest und beeindrucken durch bodentiefe Duschen oder Duschwannen.

Die Immobilie ist nicht unterkellert, bietet jedoch in allen Hausteilen genügend Abstellräume.

Für ausreichenden Internet- und TV-Empfang ist gesorgt.

Gerne begeistern wir Sie vor Ort von der Immobilie!

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

Ein Energieausweis wird derzeit erstellt.

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105402>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die aktuellen Eigentümer erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

*Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?
Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.*

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

*Ihr Ansprechpartner:
Kai Alihodzic (0800 646 0 646)
Immobilienkaufmann (IHK)
Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen
Theaterstraße 46
52062 Aachen*

Wir freuen uns auf Sie!

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



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

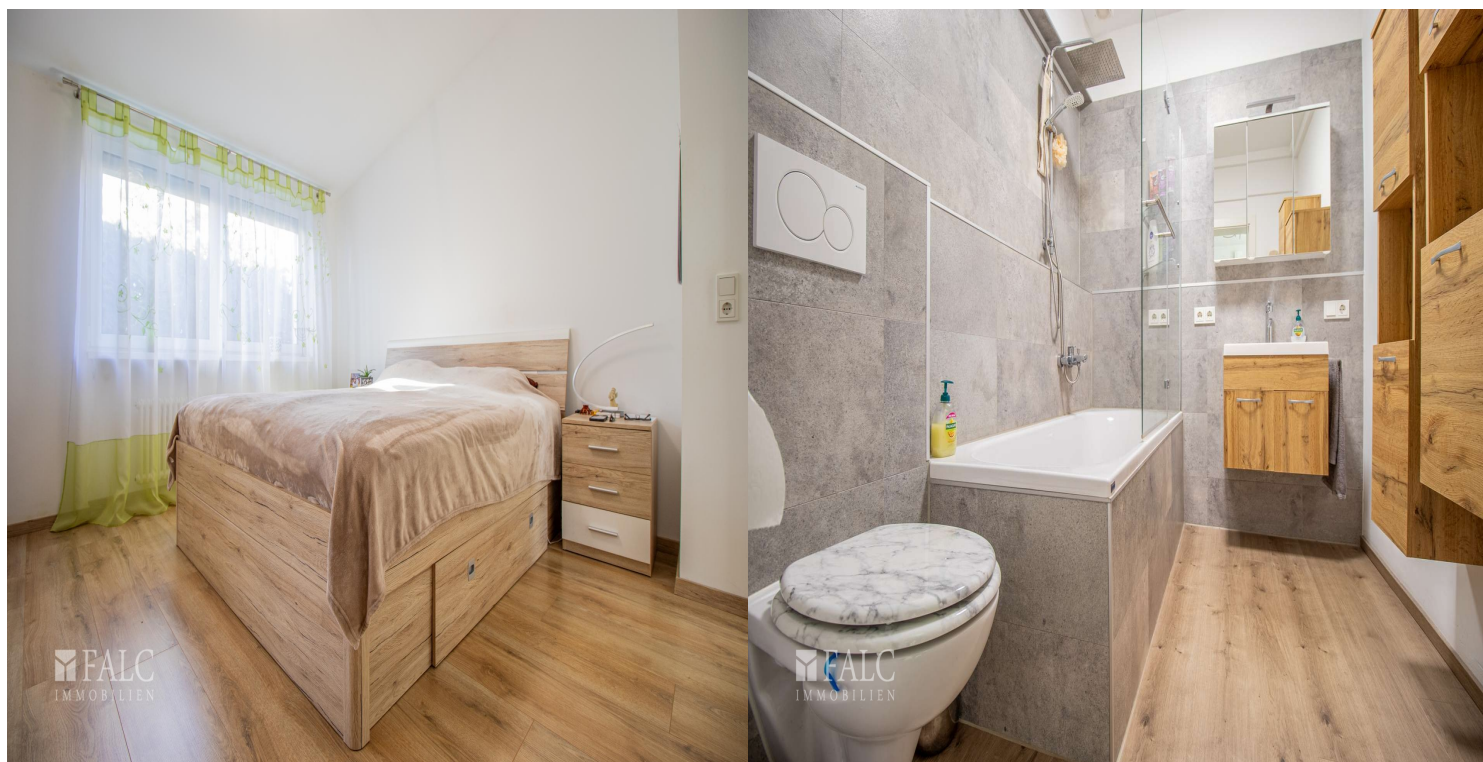
[Online ansehen](#)



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](#)