



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Kapitalanlage

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-KaHe-75724

Ein Haus – viele Wege: Mehrfamilienhaus mit Garten, guten Mieterträgen und Ausbauchancen in Spich

Eckdaten

Kaufpreis

930.000,00 €

Provision

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Wohnfläche	404,3 m²
Grundstücksfläche	1.190,0 m²
Anzahl Zimmer	13,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1980
Befeuern	Gas
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	154 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
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 Immobilie befindet sich in Troisdorf, einer Stadt, die sich durch ihre strategisch günstige Lage zwischen Köln und Bonn auszeichnet. Diese Region bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Spich ist nur etwa 800 Meter entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte. Die Autobahnauffahrt zur A59 ist ebenfalls in ca. 1,5 Kilometern erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den Ballungszentren der Region ermöglicht.

Für Kapitalanleger ist die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn von besonderem Interesse, der sich in einer Entfernung von rund 4,5 Kilometern befindet. Dies bietet nicht nur Vorteile für Geschäftsreisende, sondern erhöht auch die Attraktivität der Immobilie für potenzielle Mieter.

In der unmittelbaren Umgebung der Immobilie befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte wie Norma und EDEKA sind in weniger als einem Kilometer erreichbar. Für Familien mit Kindern sind Kindergärten und Schulen in der Nähe, darunter die Gemeinschaftsgrundschule Sternenschule, die etwa 1,2 Kilometer entfernt liegt.

Die Region bietet zudem eine gute medizinische Versorgung mit mehreren Ärzten und einer Tagesklinik in der Nähe. Für Freizeitaktivitäten stehen Parks und Freizeitanlagen zur Verfügung, die ebenfalls gut erreichbar sind.

Troisdorf selbst ist eine Stadt mit einer soliden Infrastruktur und einem hohen Wohnkomfort. Die Eigentümerquote liegt bei über 43 %, was auf eine stabile Wohnsituation hinweist.

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

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von 404,25 m² insgesamt vier separate Wohneinheiten und eignet sich hervorragend sowohl für eine langfristige Vermietung als auch als Mehrgenerationenhaus. Mit insgesamt 13 Zimmern und einer klar strukturierten Raumaufteilung überzeugt die Immobilie durch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haupthaus wurde 1965 in massiver Bauweise gebaut. Eine Erweiterung erfolgte in 1974, der Anbau wurde im Jahr 1996 errichtet. Das Haupthaus ist voll unterkellert. Das Objekt erwirtschaftet eine monatliche Nettokaltmiete von 3.825 €.

Das Haus liegt am Rand einer weitläufigen Grünfläche, die nicht bebaut werden kann. Die Wiese auf dem Nachbargrundstück ist an die Eigentümer des Hauses verpachtet und wird als Spiel- und Gartenfläche genutzt. Die Pacht kann durch den neuen Eigentümer fortgeführt werden.

Die erste Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und eröffnet einen komfortablen Wohnbereich mit direktem Zugang zu den gemeinschaftlich nutzbaren Außenflächen. Die zweite Einheit erstreckt sich über das erste Obergeschoss und bietet großzügige Wohnräume, eine moderne Küche sowie ein weitläufiges Wohnzimmer. Beide Wohnungen werden über einen gemeinsamen Hauseingang betreten.

Die dritte Wohneinheit ist über eine Außentreppe erreichbar, die direkt zur Eingangstür im ersten Obergeschoss führt. Sie erstreckt sich über zwei Etagen und wird durch eine elegante Wendeltreppe mit dem zweiten Obergeschoss verbunden. Dort befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das durch seine Lage im Dachbereich eine besondere Wohnatmosphäre schafft.

Die vierte Einheit im Erdgeschoss verfügt über einen eigenen Zugang und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre. Sie eignet sich ideal für eine Familie oder als separate Einliegerwohnung. Diese Einheit wird zum 01. Januar 2026 frei.

Alle Wohneinheiten sind funktional gestaltet und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohn- und Gestaltungsideen. Einige Bereiche der Immobilie weisen Modernisierungsbedarf auf, wodurch sich zugleich Spielraum für wertsteigernde Verbesserungen bietet. Insgesamt stellt das Objekt eine attraktive Wohnmöglichkeit dar – ebenso wie eine solide Investition mit Potenzial für stabile Mieteinnahmen und nachhaltige Wertentwicklung.

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

WG 1:

EG Haupthaus, 76,25 qm, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Wintergarten, Terasse, Gartenzugang, Stellplatz

WG 2:

OG Haupthaus, 64 qm, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Stellplatz

WG 3:

OG Anbau, 144 qm, Maisonette, 5 Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder, 2 Balkone, Terasse, Gartenzugang, Stellplatz

WG 4:

EG Anbau, 120 qm, 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Terasse, Gartenzugang, 2 Garagen, unvermietet, kann ab 01. Januar 2026 bezogen werden

Sonstiges

***Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Bei Interesse geben Sie bitte 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 überlegen Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

***Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:
Humperdinckstr. 3, 53773 Hennef
kostenlose Hotline: 0800 646 0 646***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

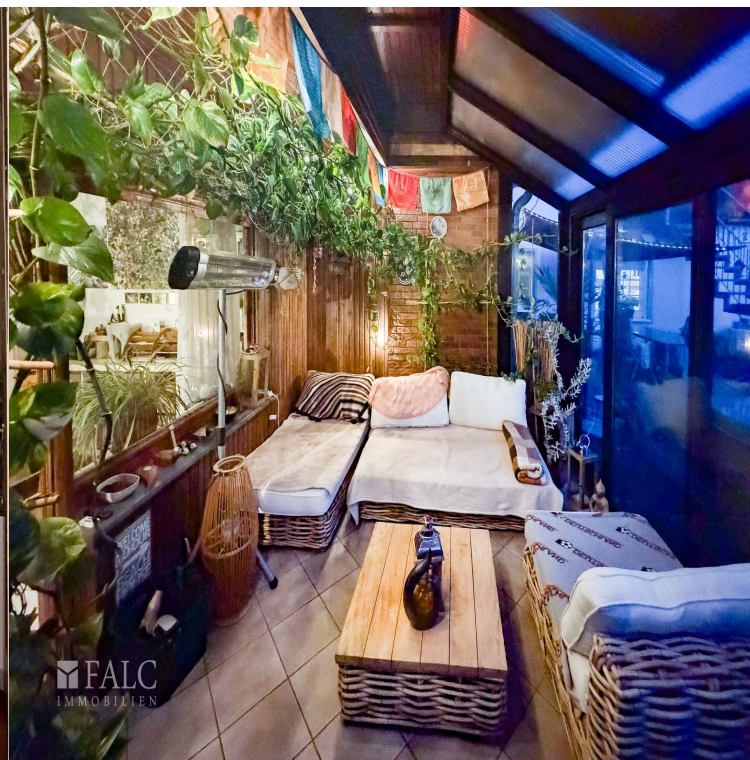
[Online ansehen](#)



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

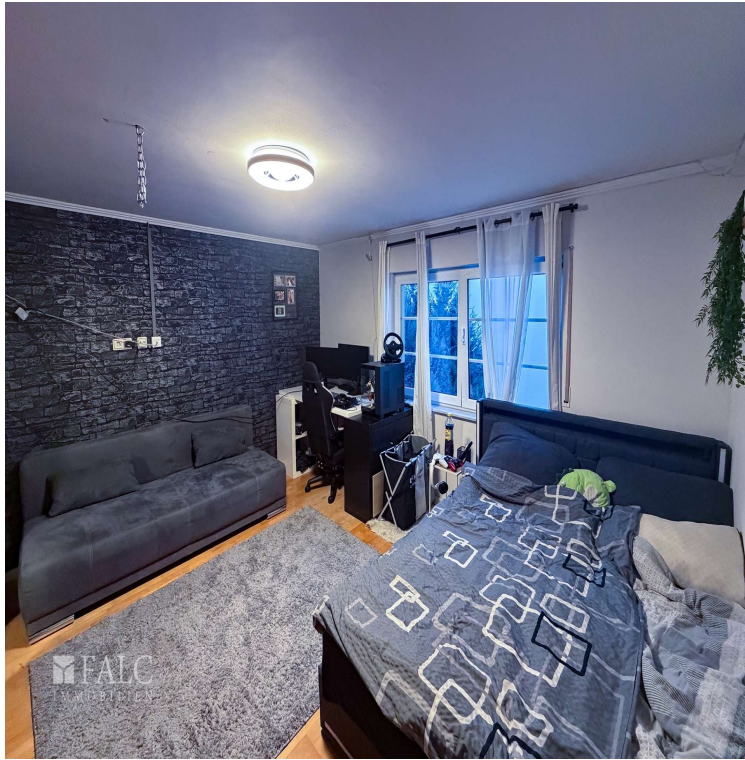
[Online ansehen](#)



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

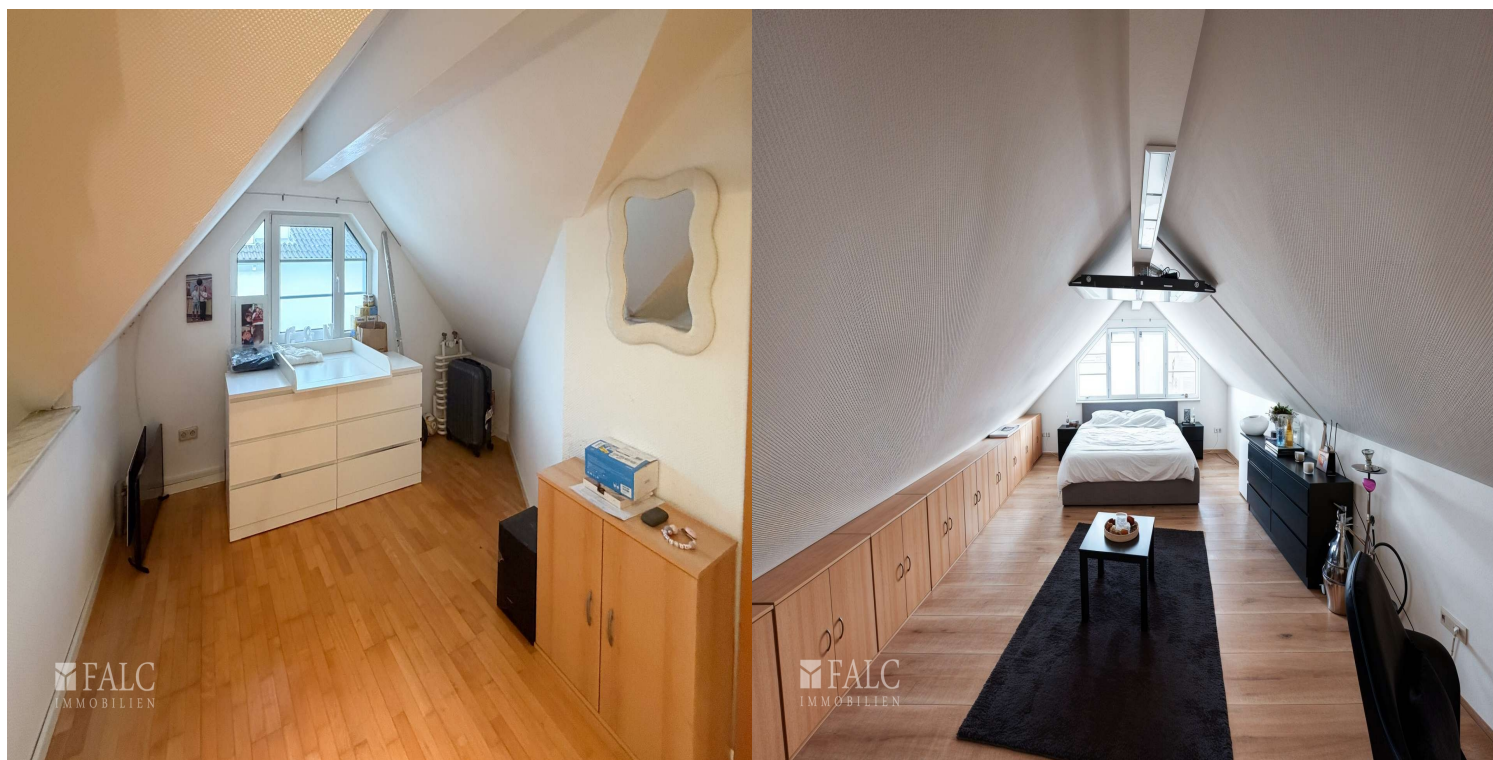
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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

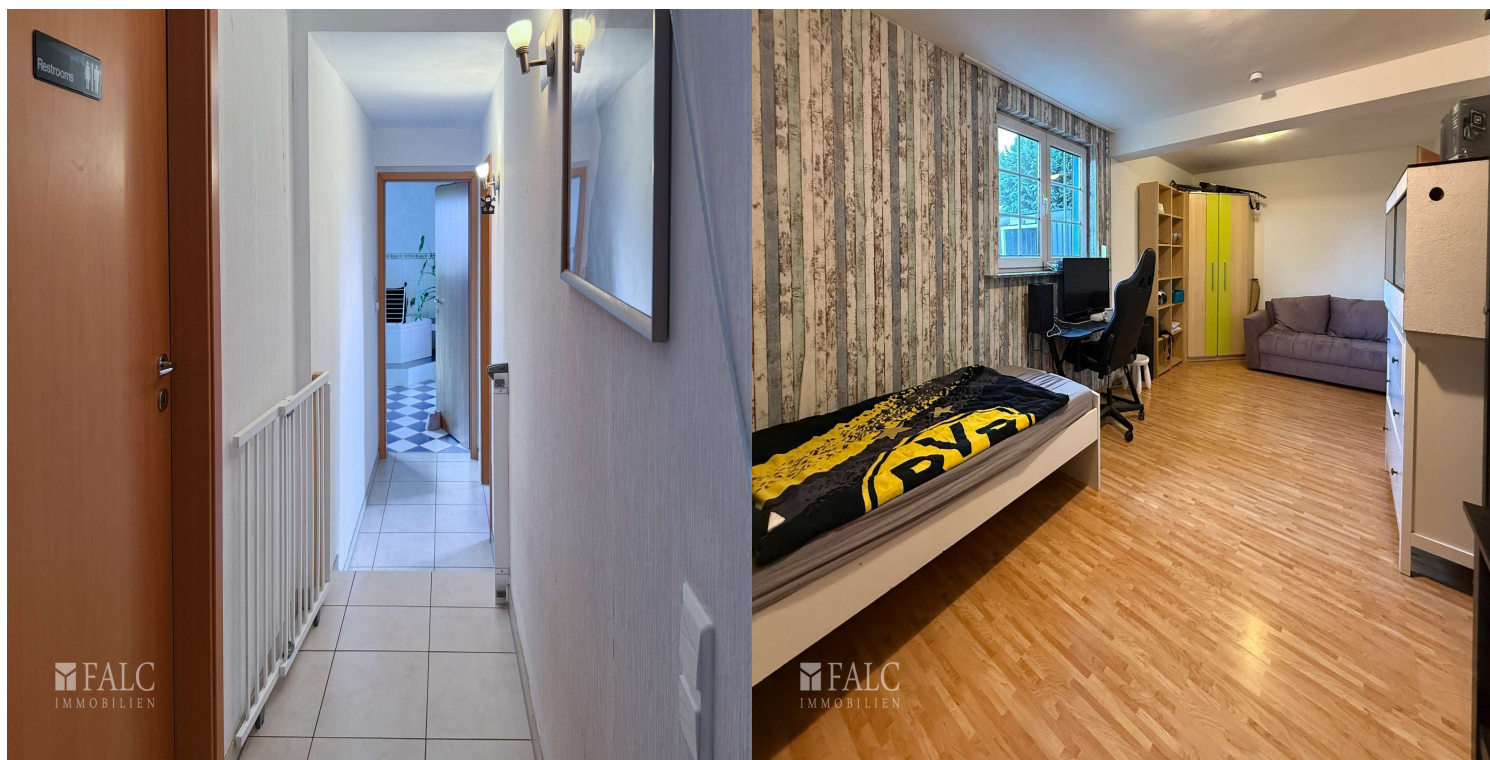
[Online ansehen](#)



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



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



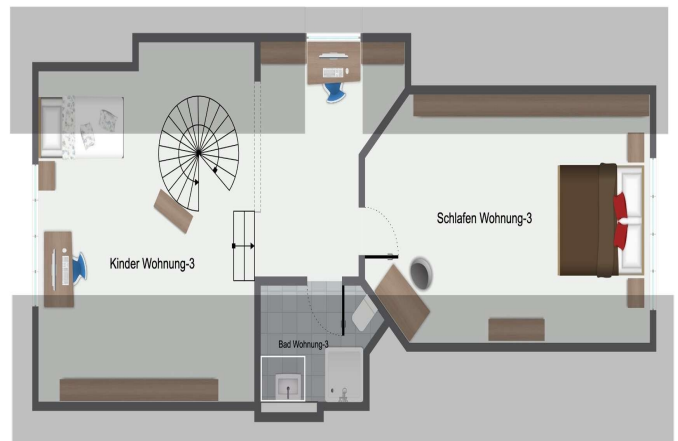
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

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](#)