



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeAl-81079

Substanz mit Ausbau- und Modernisierungspotenzial

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

859.000,00 €

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Wohnfläche | 421,0 m² |
| Grundstücksfläche | 504,0 m² |
| Gesamtfläche | 421,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 15,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 9,0 |
| Anzahl Badezimmer | 6,0 |
| Anzahl Stellplätze | 6,0 |
| Anzahl Balkone | 3,0 |
| Baujahr | 1973 |
| Zustand | Sanierungsbedürftig |
| Befehung | Öl |
| Stellplatzart | Garage, Außenstellplatz |
| Unterkellert | Keller |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Energieträger | Öl |
| 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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet der Stadt Düren. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, gepflegte Wohnbebauung sowie eine verkehrsarme Umgebung aus und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein komfortables und entspanntes Wohnen.

Das Umfeld ist geprägt von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Grünflächen, was dem Quartier eine besonders wohlfreundliche Atmosphäre verleiht. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Auch für Familien ist die Lage besonders attraktiv. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Grünanlagen, Sportvereine und Spazierwege bieten zusätzlich einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A4 erreichen Sie die Städte Köln und Aachen in kurzer Zeit. Der Bahnhof Düren bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr sowie schnelle Verbindungen in die umliegenden Ballungsräume.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage ruhiges, angenehmes Wohnen mit einer hervorragend entwickelten Infrastruktur und einer optimalen Anbindung an die umliegenden Städte der Region.

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

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus in Düren stellt für Kapitalanleger eine interessante Investmentgelegenheit mit stabiler Ertragsbasis und deutlichem Entwicklungspotenzial dar. Das ca. 500 m² große Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut und vereint ein straßenseitig gelegenes Vorderhaus aus dem Jahr 1973 mit einem charaktervollen Altbestand im Innenhof (ca. 1900–1930).

Die gesamte Wohnfläche von rund 421 m² verteilt sich auf sechs Wohneinheiten. Im Vorderhaus befinden sich drei Wohnungen mit jeweils ca. 85 m² in den drei Vollgeschossen sowie eine weitere Einheit im Dachgeschoss mit ca. 56 m². Ergänzt wird das Ensemble durch ein separates Hinterhaus im ruhigen Innenhof mit zwei zusätzlichen Wohnungen von ca. 50 m² im Erdgeschoss und ca. 60 m² im Obergeschoss. Diese Aufteilung schafft eine attraktive Mischung aus gut vermietbaren Wohnungsgrößen und unterschiedlichen Wohnlagen innerhalb des Grundstücks.

Die aktuelle jährliche Netto-Kaltmiete beträgt 48.599,52 € und bietet damit bereits eine solide Einnahmehasis. Gleichzeitig befindet sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Investoren die Möglichkeit eröffnet, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen sowohl die Mietstruktur als auch den Objektwert nachhaltig zu optimieren. Neben einer technischen und energetischen Aufwertung können auch Ausstattungs- und Grundrissanpassungen zusätzliche Wertsteigerungspotenziale freisetzen.

Insgesamt handelt es sich um ein renditeorientiertes Investment mit Bestandsmiete und klar erkennbarem Entwicklungsspielraum – ideal für Anleger, die eine aktive Bewirtschaftungsstrategie verfolgen und langfristig von Wertsteigerung und Mietanpassung profitieren möchten.

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 rund 500 m² große Grundstück ist funktional und zugleich wirtschaftlich sinnvoll strukturiert. Neben dem straßenseitig gelegenen Vorderhaus und dem separaten Hinterhaus steht ein großzügiger Innenhof zur Verfügung, der nicht nur als Zugangs- und Erschließungsfläche für das rückwärtige Gebäude dient, sondern auch praktische Rangier- und Abstellmöglichkeiten bietet. Diese klare Trennung zwischen Vorder- und Hinterhaus schafft unterschiedliche Wohnqualitäten innerhalb eines Objekts und erhöht die Attraktivität für verschiedene Mieterzielgruppen.

Im Innenhof befinden sich zwei Garagen, die einen zusätzlichen Mehrwert darstellen. Gerade in innerstädtischen Lagen sind geschützte Stellplätze ein stark nachgefragtes Ausstattungsmerkmal und unterstützen sowohl die nachhaltige Vermietbarkeit als auch das Mietsteigerungspotenzial. Die Garagen können separat vermietet werden und bieten somit zusätzliche Einnahmequellen.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine zentrale Ölheizung. Das Objekt ist vollständig unterkellert und bietet damit ausreichend Nutz- und Abstellflächen für die Mietparteien sowie Platz für Hausanschlüsse und technische Anlagen. Kellerflächen erhöhen erfahrungsgemäß die Alltagstauglichkeit der Wohnungen und tragen zur langfristigen Vermietbarkeit bei.

Die Fenster sind doppelverglast und bilden eine solide Grundlage hinsichtlich Schallschutz und Energieeffizienz. Dies ist insbesondere im straßenseitigen Bereich des Vorderhauses von Vorteil.

Ein wesentliches Ausstattungsmerkmal des Vorderhauses sind die Balkone, über die die dortigen Wohnungen verfügen. Außenflächen steigern die Wohnqualität erheblich und stellen ein wertrelevantes Ausstattungsdetail dar, das sich positiv auf Mietniveau und Nachfrage auswirkt.

Im straßenseitigen Vorderhaus wurden die Wohnungen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss bereits modernisiert. Diese Einheiten präsentieren sich in einem zeitgemäßerem Zustand, wodurch innerhalb des Gebäudes bereits ein qualitativer Maßstab gesetzt ist. Für die weiteren Wohnungen besteht Modernisierungsbedarf, was Investoren die Möglichkeit eröffnet, durch eine sukzessive, strategisch geplante Aufwertung des Gesamtbestandes zusätzlichen Mehrwert zu generieren.

Insgesamt bietet die Ausstattung eine funktionale Basis mit bereits teilweise modernisierten Einheiten und klar erkennbarem Entwicklungspotenzial – eine solide Ausgangslage für eine wertorientierte Bestandsoptimierung.

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

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

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

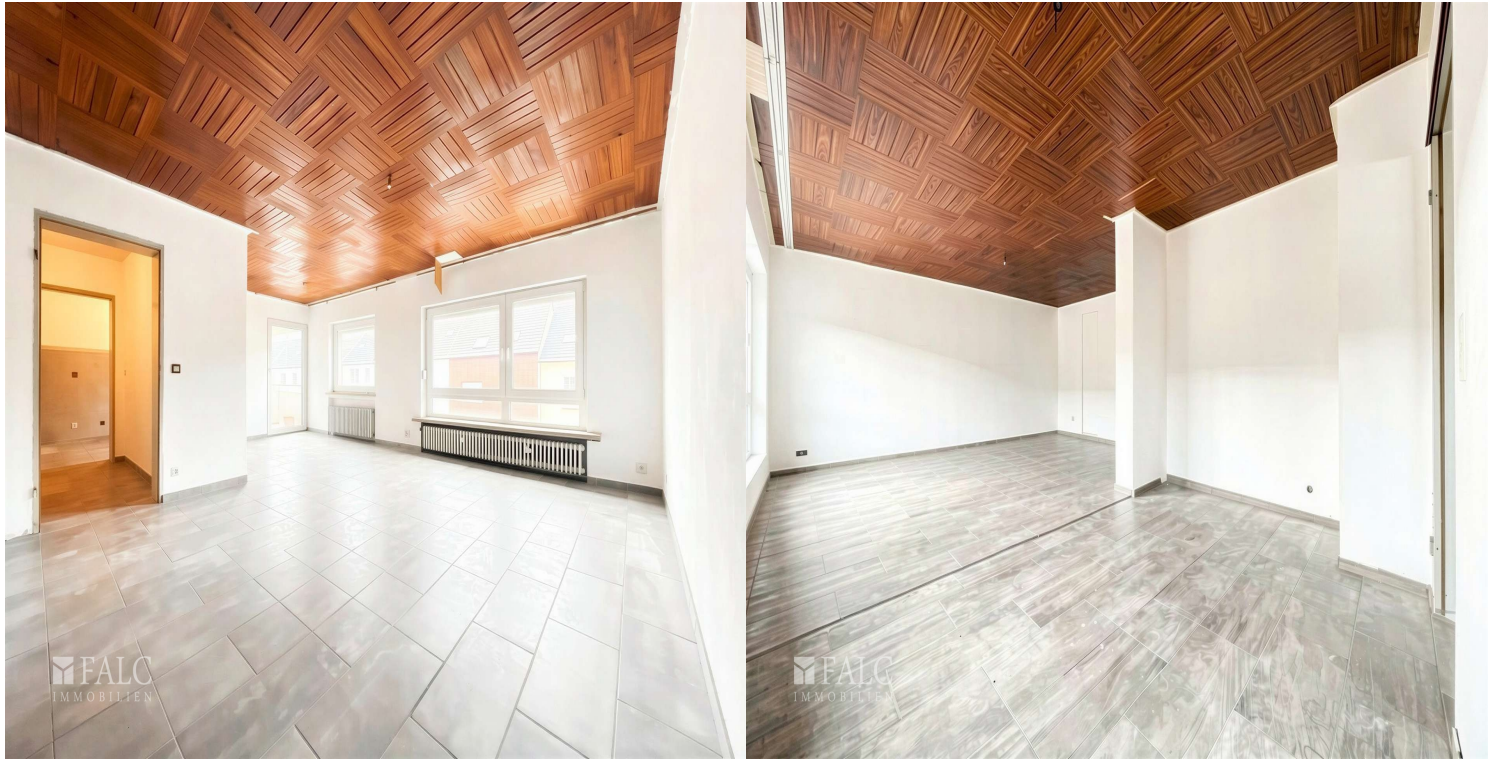
[Online ansehen](#)



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

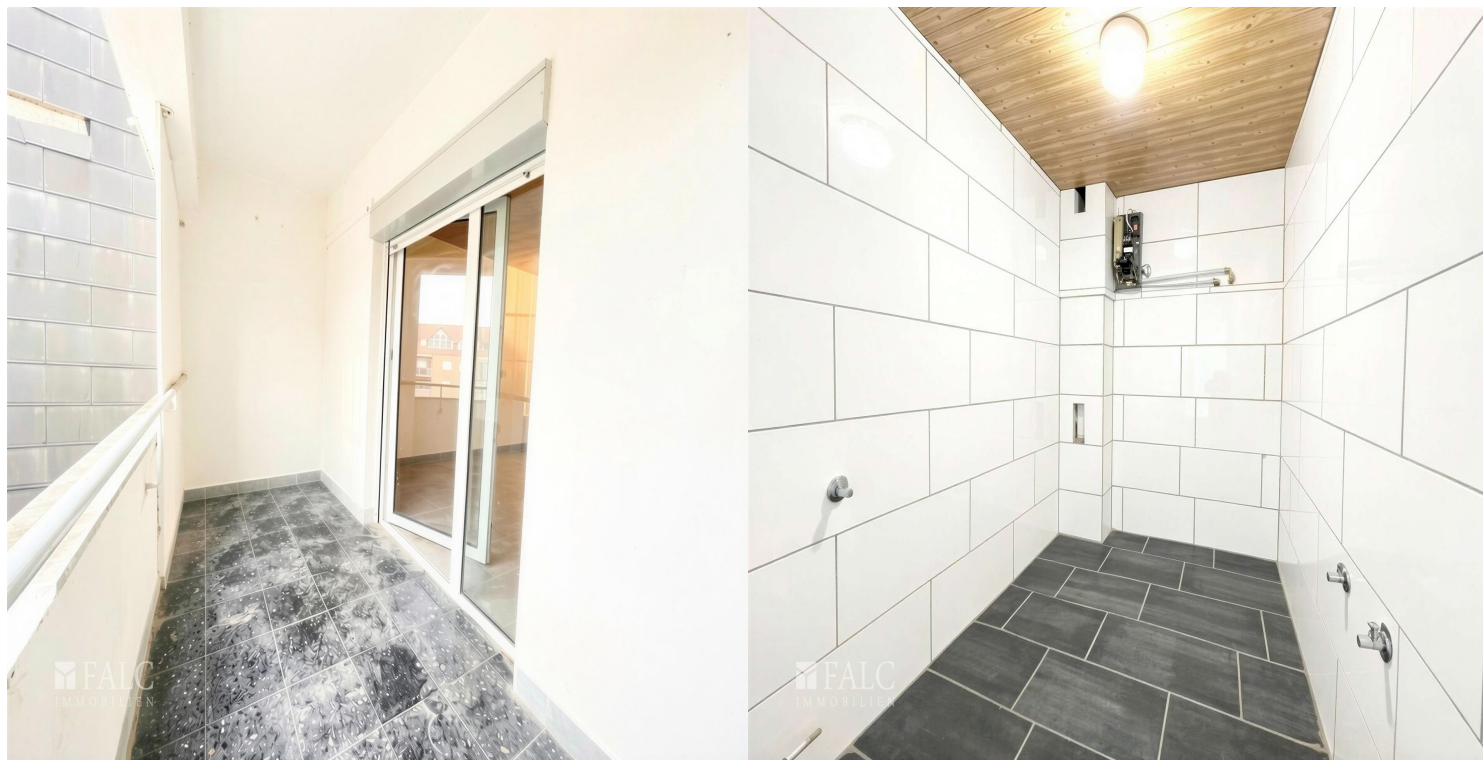
[Online ansehen](#)



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

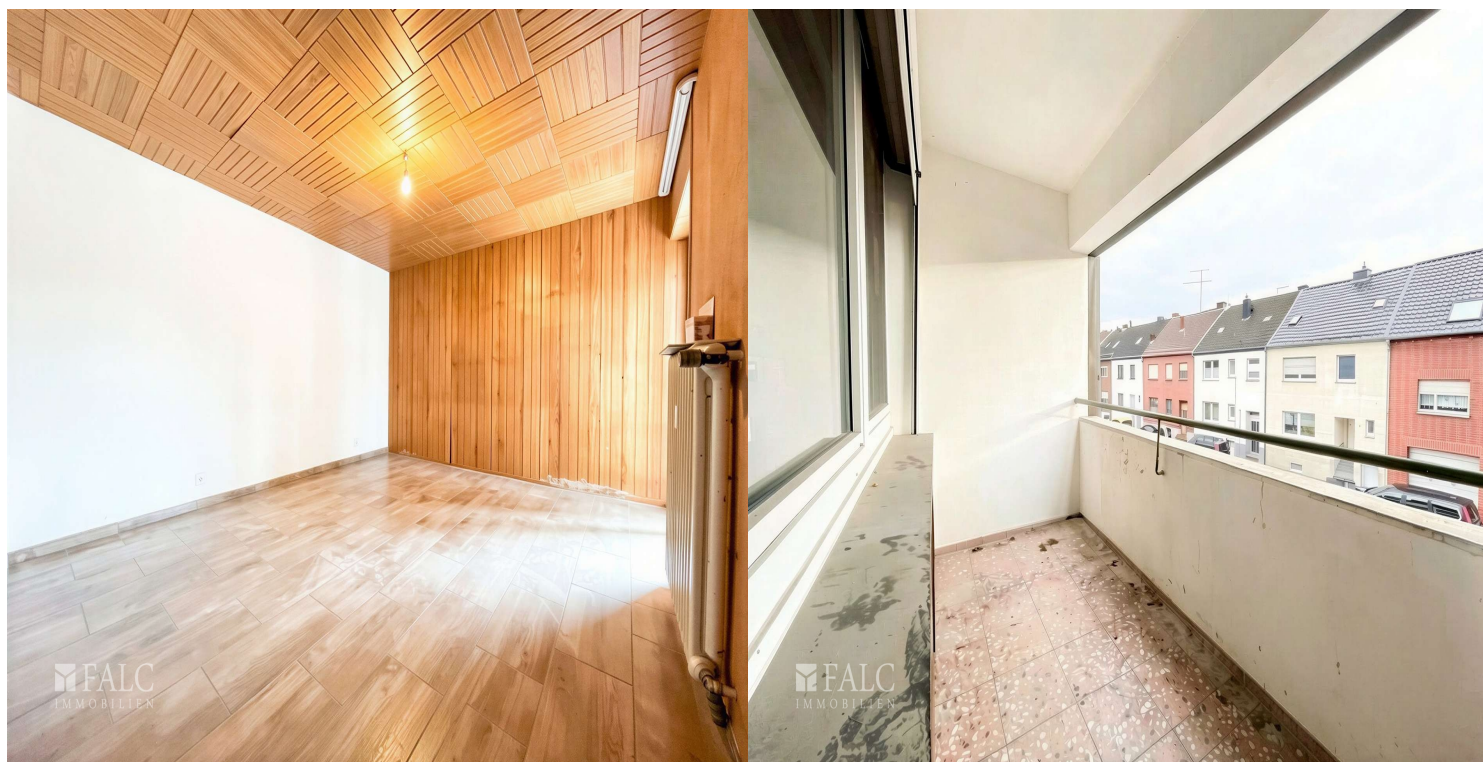
[Online ansehen](#)



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

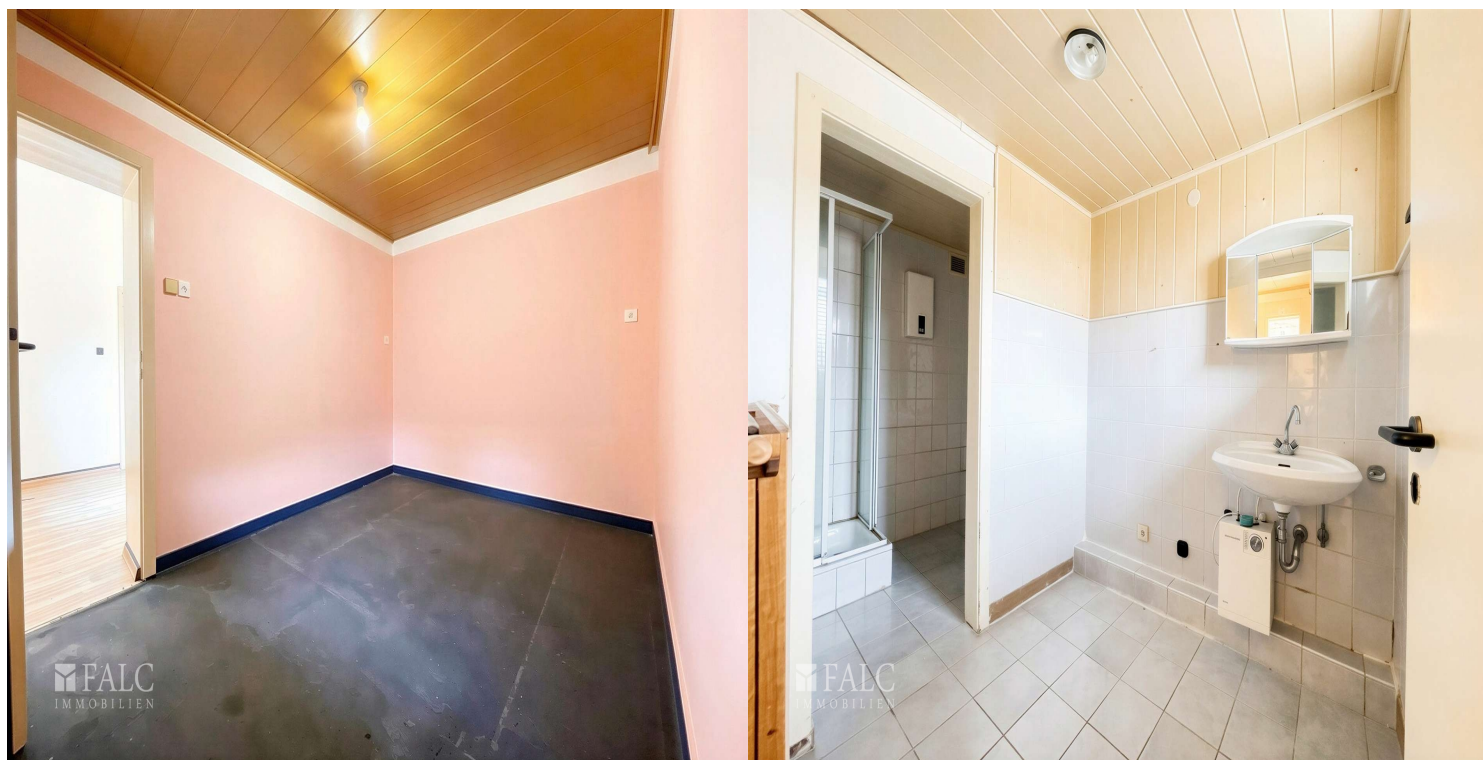
[Online ansehen](#)



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

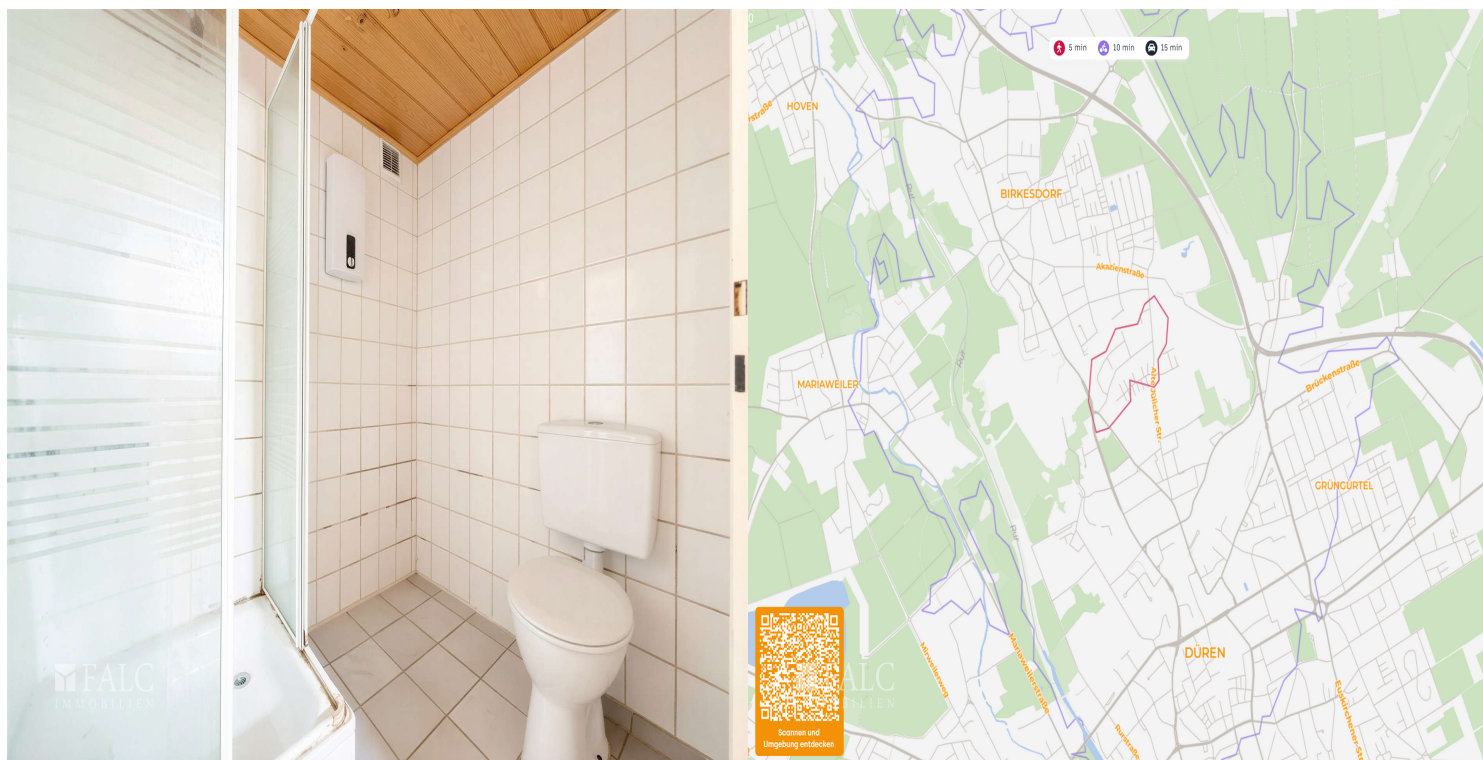
[Online ansehen](#)



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

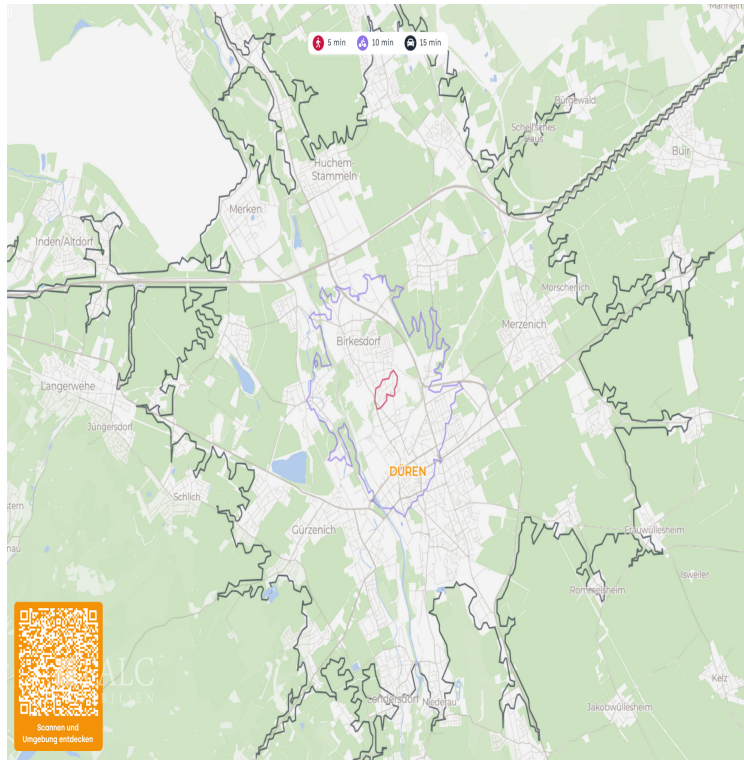
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN



Spezial-View-Modell

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)