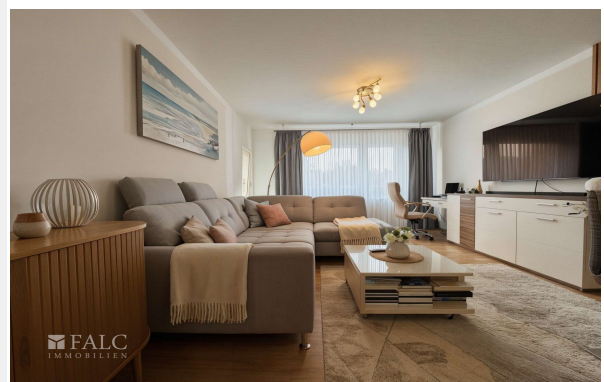




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LLa-61533

Ihre Chance auf stabile Mieteinnahmen

Eckdaten

Kaufpreis	199.000,00 €
Kaufpreis pro m²	39.800,00 €
Jahresnettomiete	9.000,00 €
Faktor	22,1
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	80,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1969
Küche	Einbauküche
Befeuernung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.08.2028
Energiekennwert	82.9 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	14.08.2018
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Sankt Augustin. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Supermärkte wie Ekobay und Netto Marken-Discount sind in wenigen Minuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen zudem mehrere Apotheken und Drogerien in der Nähe zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Sankt Augustin Zentrum/Hochschule Bonn-Rhein-Sieg ist ebenfalls in der Nähe. Für Autofahrer ist die nächste Autobahnauffahrt in ca. 10 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Der Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen. Der Kita Wacholderweg ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie die Katholische Grundschule Sankt Martin. Für Freizeitaktivitäten bieten sich zahlreiche Parks und Spielplätze in der Umgebung an, darunter der nahegelegene Pleiser Park.

Sportbegeisterte finden in der Umgebung eine Vielzahl an Möglichkeiten, darunter die Mehrzweckhalle Mülldorf und das Fitnessstudio CityFit. Kulturelle Angebote sind ebenfalls vorhanden, mit dem Theater und mehreren Museen in der Nähe.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Erholung, ideal für Familien und Berufstätige, die eine gut angebundene und lebenswerte Umgebung suchen.

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 im Jahr 1972 massiv erbaute Eigentumswohnung bietet eine solide und nachhaltige Kapitalanlage in gepflegtem Umfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² befindet sie sich in der zweiten Etage eines Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Fahrstuhl erreichbar.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, eine Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen Balkon. Sie befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand, wodurch kein kurzfristiger Instandhaltungsaufwand zu erwarten ist.

Das Objekt ist zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 750 €, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von 9.000 €. Bei einem Kaufpreis von 199.000 € ergibt sich eine Bruttorendite von rund 4,52 %. Damit bietet die Immobilie eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf stabile Erträge und langfristigen Vermögensaufbau setzen.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur und hohe Vermietbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist sehr gut, was den Standort für Mieter besonders interessant macht.

Insgesamt handelt es sich um eine wirtschaftlich attraktive Kapitalanlage mit solider Bausubstanz, zuverlässiger Mieterstruktur und nachhaltiger Renditeaussicht.

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

Ausstattung

Im Wohnzimmer, in den Schlafzimmern sowie im Flur wurde ein hochwertiger Laminatboden verlegt, der nicht nur optisch ansprechend wirkt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist. In der Küche liegt Vinylboden. Die Küche gehört dem Mieter, kann auf Wunsch abgekauft werden.

Im Badezimmer wurden strapazierfähige Fliesen gewählt, die eine einfache Reinigung und hygienische Pflege ermöglichen. Beheizt wird die Wohnung über ein energieeffizientes Gasheizungssystem, das für niedrige Betriebskosten und zuverlässige Wärme sorgt.

Doppelverglaste Fenster mit Rollläden tragen zu einer guten Wärmedämmung bei und erhöhen gleichzeitig den Wohnkomfort. Die vorhandene Einbauküche ist vollständig ausgestattet und verfügt über moderne Geräte, was sowohl Funktionalität als auch Wertbeständigkeit garantiert.

Darüber hinaus sind Anschlüsse für Kabel-TV sowie verschiedene Internetoptionen vorhanden. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, während das Warmwasser über einen Durchlauferhitzer bereitgestellt wird.

Diese Ausstattung bietet Mietern einen zeitgemäßen Wohnkomfort und gewährleistet zugleich eine nachhaltige und pflegeleichte Nutzung – ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung und Werterhaltung 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

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

[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](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

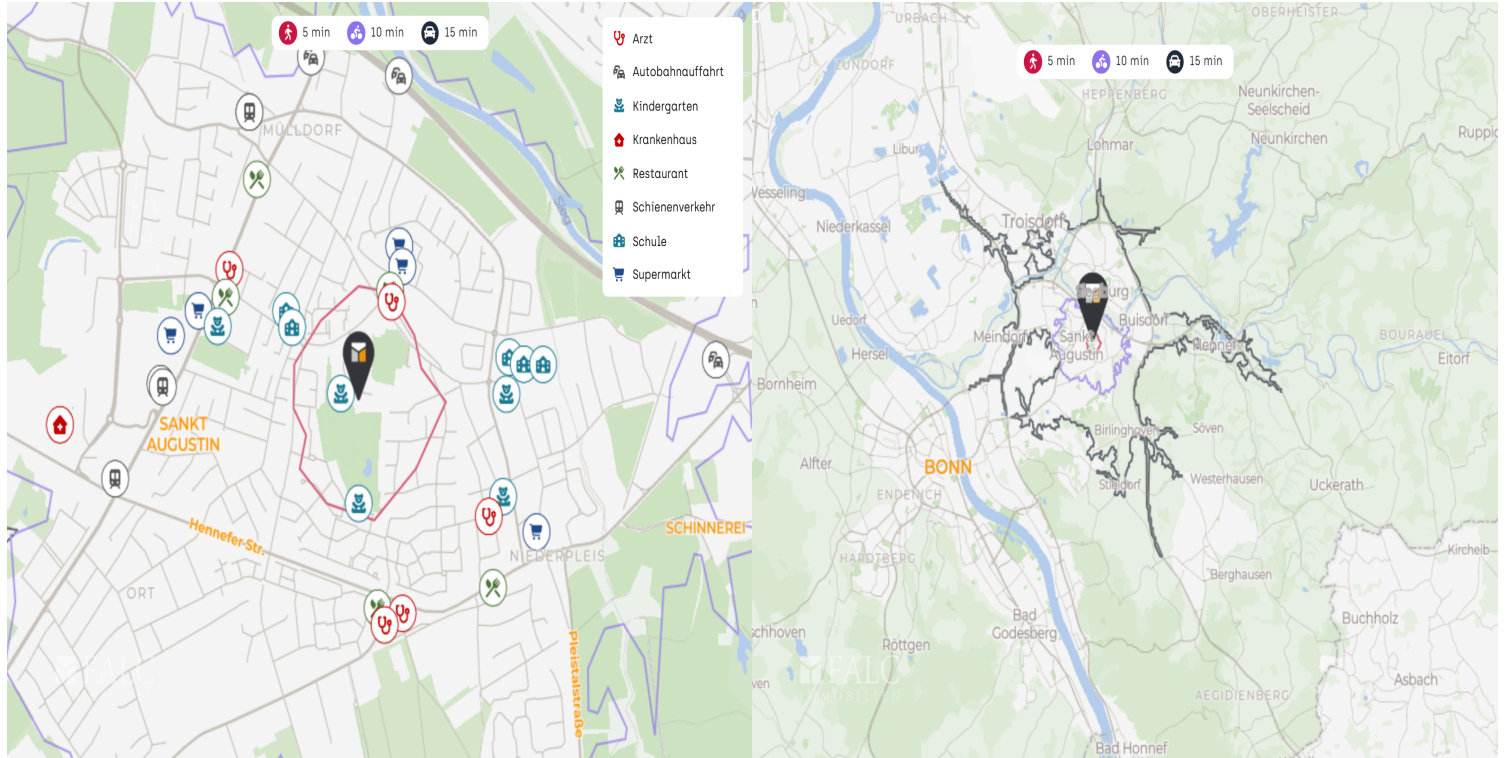
[Online ansehen](#)



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

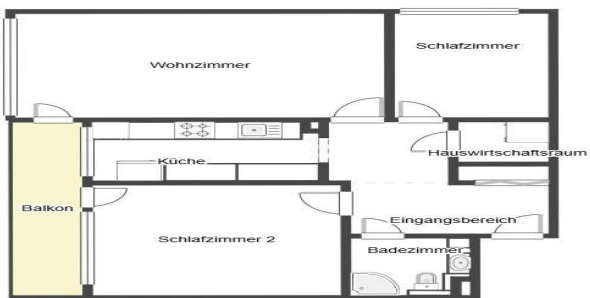
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)