



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LLa-75749

Zwei Generationen unter einem Dach

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

479.000,00 €

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	127,0 m²
Grundstücksfläche	657,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

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

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine kinderfreundliche Umgebung legen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Spielplätze, die für Spaß und Abwechslung sorgen. Der nächste Spielplatz ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was die Freizeitgestaltung mit Kindern besonders angenehm macht.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Supermarkt ist bequem erreichbar, sodass Einkäufe schnell erledigt sind. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, was ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit vermittelt.

Bildungseinrichtungen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Eine Grundschule ist in wenigen Minuten erreichbar, was den Schulweg für die Kleinen angenehm kurz hält. Zudem gibt es mehrere Kindergärten in der Umgebung, die eine frühe Betreuung der Kinder ermöglichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle ist in kurzer Distanz zu finden, was die Mobilität ohne Auto erleichtert. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar, was die Flexibilität für Ausflüge und Pendelstrecken erhöht. Der nächste Flughafen ist in etwa 20 Kilometern Entfernung, was Reisen unkompliziert macht.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ausgezeichnete Lage für Familien, die eine gut vernetzte und kinderfreundliche 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

Dieses massiv gebaute Zweifamilienhaus aus den 1960er-Jahren bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Substanz, Lage und stabile Erträge legen. Die Immobilie erwirtschaftet derzeit monatliche Kaltmieten in Höhe von 660 Euro für die Dachgeschosswohnung und, nach der geplanten Mieterhöhung 2025, 575 Euro für die Erdgeschosswohnung. Zusätzlich sind die beiden Garagen für 35 Euro und 50 Euro monatlich vermietet. Damit ergibt sich ein jährlicher Kaltmieterlös von insgesamt rund 15.840 Euro.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch seine solide Bauweise, einen durchdachten Grundriss und einen gepflegten Garten. Beide Wohneinheiten sind nahezu identisch geschnitten und jeweils separat zugänglich, was eine flexible Nutzung und langfristige Vermietbarkeit ermöglicht. Jede Etage verfügt über einen zentralen Flur, von dem alle Räume abgehen, über eine gemütliche Küche, zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein helles Wohnzimmer mit Zugang ins Freie. Während sich im Obergeschoss ein sonniger Balkon anschließt, bietet das Erdgeschoss eine Terrasse mit direktem Zugang in den liebevoll angelegten Garten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Zwei separat vermietbare Garagen erhöhen die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich.

Die Lage in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln spricht für eine nachhaltige Nachfrage und stabile Mietverhältnisse. Das große Grundstück bietet darüber hinaus langfristige Entwicklungsperspektiven.

Mit einer Kombination aus solider Bausubstanz, vorteilhafter Aufteilung und gesicherter Vermietung stellt dieses Objekt eine lohnende Kapitalanlage dar. Beide Wohnungen sind aktuell vermietet und ermöglichen sofortige, laufende Mieteinnahmen. Somit eignet sich die Immobilie ideal zur Bestandserweiterung oder als strategisches Investment mit Perspektive.

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

Beide Wohneinheiten des Hauses sind derzeit vermietet und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig instand gehalten und überzeugt durch eine solide Ausstattung, die sowohl funktional als auch zeitgemäß ist.

Herzstück der technischen Ausstattung ist die neu eingebaute Gas-Brennwerttherme, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. In den Wohnräumen wurden je nach Nutzung Laminat-, Fliesen- oder Parkettböden verlegt, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen und zugleich pflegeleicht sind.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster mit Rollläden tragen zu einer guten Wärmedämmung bei und sorgen zugleich für ein ruhiges Wohnumfeld. Die Badezimmer sind jeweils mit einer modernen, ebenerdigen Dusche ausgestattet und verfügen über ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung sorgt.

Ergänzend steht im Keller ein gemeinschaftlich genutzter Waschraum zur Verfügung, der ausreichend Platz für Waschmaschinen und Trockner bietet. Der Vollkeller ermöglicht darüber hinaus zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten für beide Parteien.

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](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](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](https://www.media-store.net)

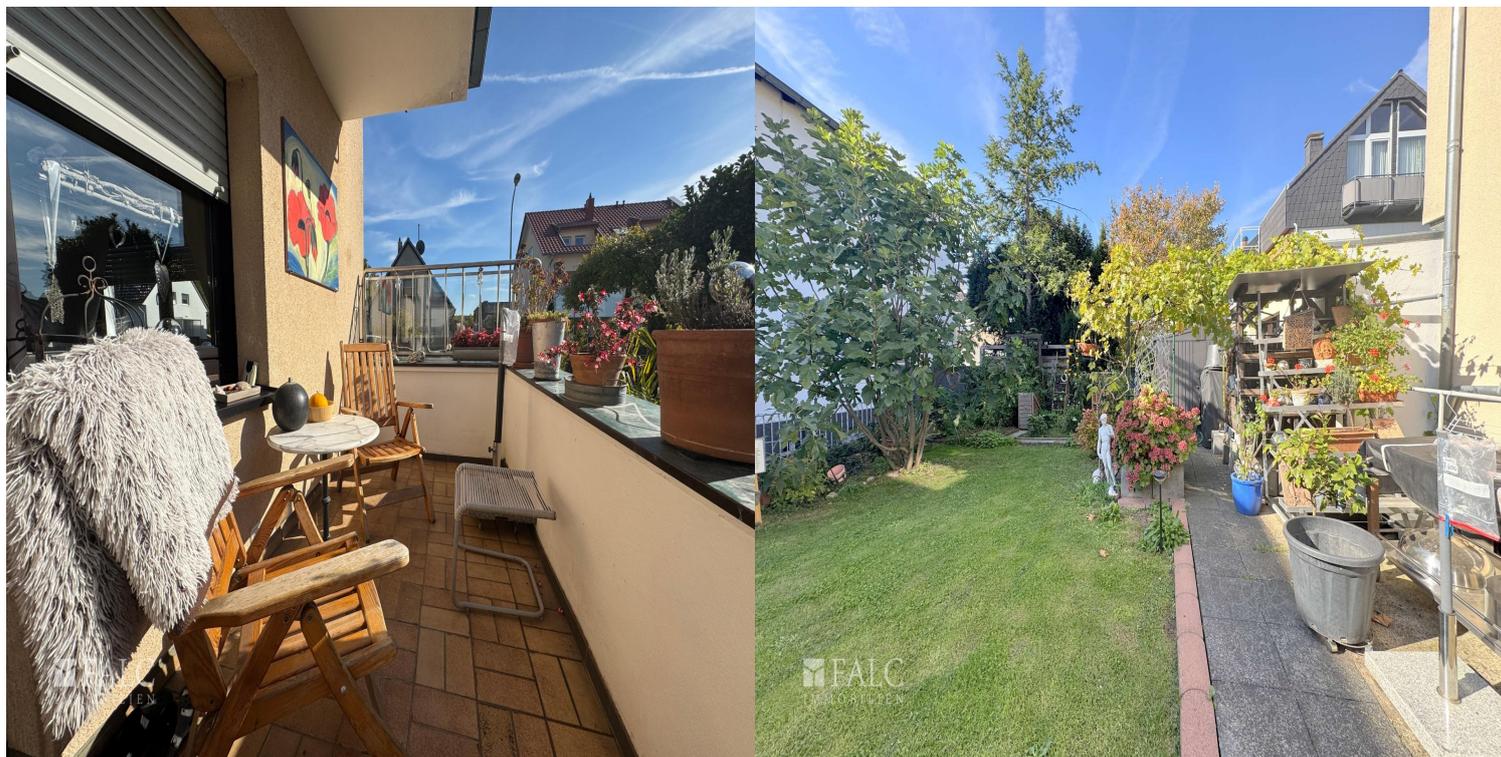
[Online ansehen](#)



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

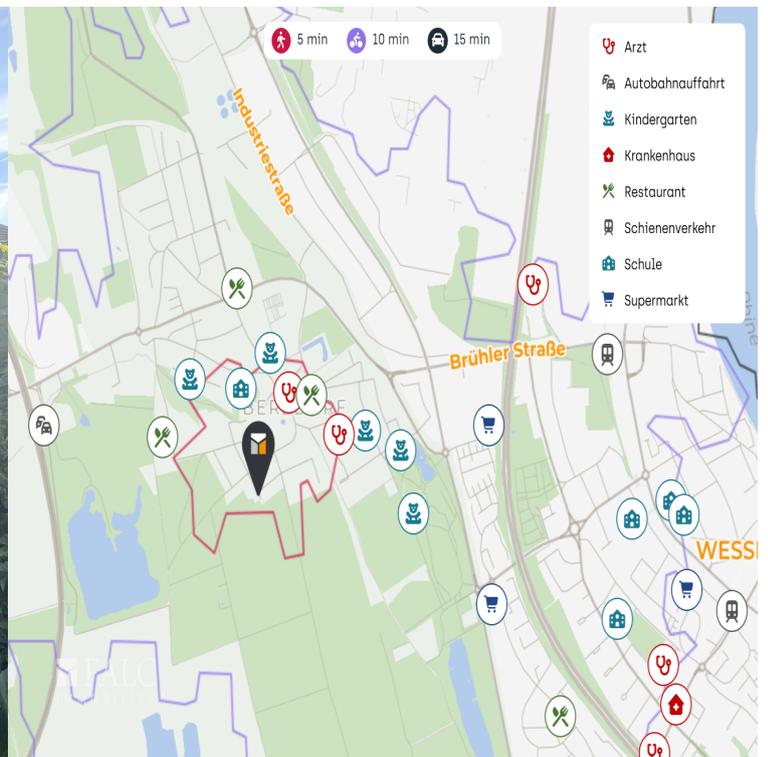
[Online ansehen](#)



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

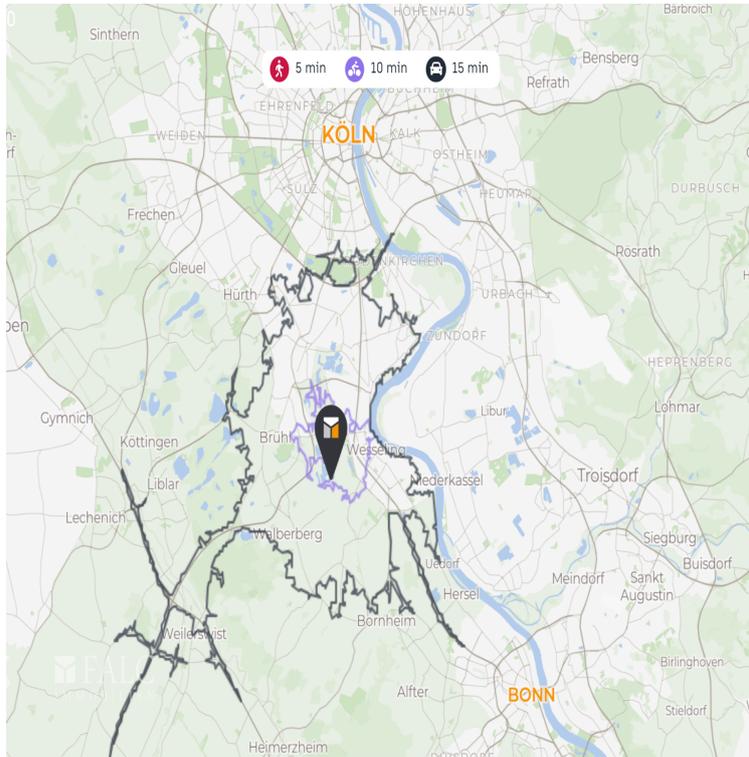
[Online ansehen](#)



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](#)



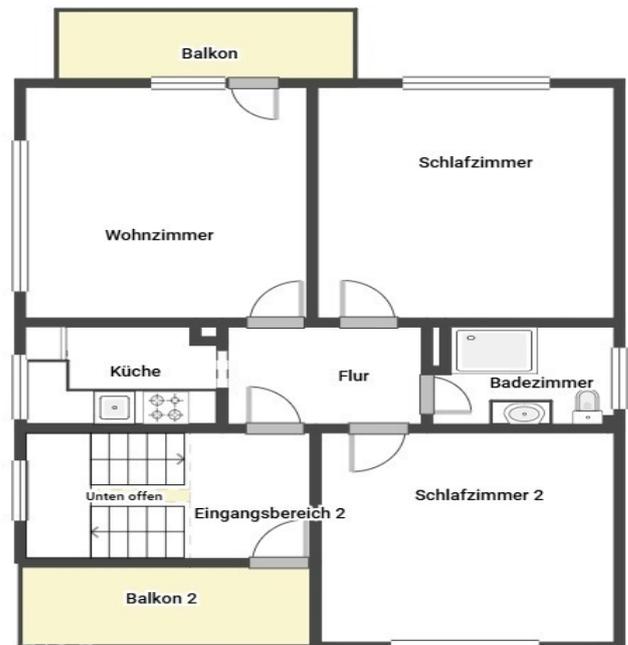
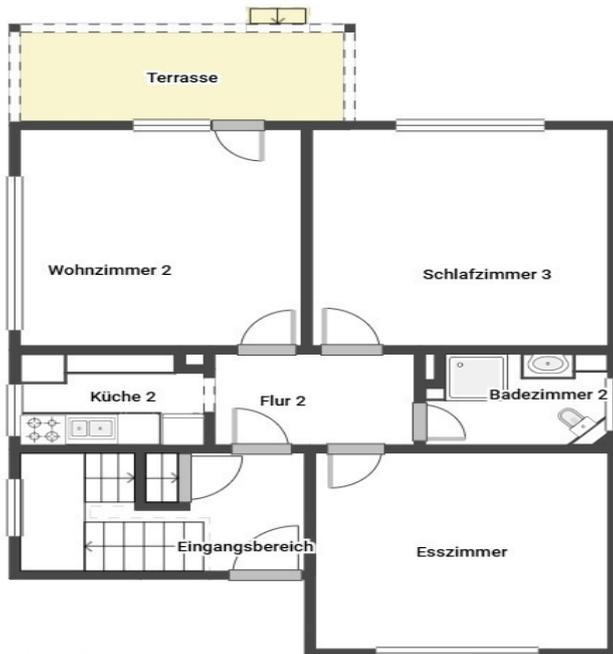
WP



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](#)



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](#)