



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LLa-78519

Lage. Qualität. Perspektive. – Investieren, wo es sich lohnt

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

2.990.000,00 €

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	330,0 m²
Grundstücksfläche	912,0 m²
Gesamtfläche	546,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Stellplätze	9,0
Anzahl Balkone	3,0
Baujahr	2008
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Befeuern	Elektro
Klimatisiert	
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.10.2035
Energiebedarf	25.69
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	27.10.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

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

Die Immobilie liegt in einer gut angebenen und lebendigen Umgebung in Bonn. Die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen und die hervorragende Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte in der Nähe, darunter ein ALDI Süd, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch die Gesundheitsversorgung ist bestens abgedeckt, mit der Buschdorfer Apotheke in fußläufiger Entfernung. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, wie der Königin-Juliane-Schule, die ebenfalls schnell zu erreichen ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die nächste Bushaltestelle ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, und die Tram-Station Buschdorf bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Der nahegelegene Park lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Sportbegeisterte finden in der Sportmeile Bonn zahlreiche Angebote, um aktiv zu bleiben. Für kulturelle Abwechslung sorgt das Theater, das ebenfalls gut erreichbar ist.

Der Flughafen Köln/Bonn ist in ca. 20 Autominuten erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht. Insgesamt bietet die Umgebung eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung.

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

Objektbeschreibung

Hier kommt eine einzigartige Gelegenheit: Dieses im Jahr 2008 errichtete Mehrparteienhaus überzeugt durch eine moderne Architektur, eine hochwertige Bauqualität und einen energetisch hervorragenden Zustand. Dank dieser Merkmale ist die Immobilie besonders zukunftssicher, wertbeständig und langfristig attraktiv vermietbar. Die Kombination aus Qualität, Lage und Zustand macht das Objekt zu einer sehr stabilen Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Durch die möglich frei werdenden Einheiten (Penthaus und Büroebene) stellt das Objekt auch eine ideale Möglichkeit dar, Arbeiten und Wohnen auf extrem hohem Niveau zu realisieren.

Auf einem 912 m² großen Grundstück bietet das Objekt eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von rund 546 m², davon etwa 330 m² reine Wohnfläche. Das Mehrparteienhaus erstreckt sich über drei Etagen und umfasst insgesamt sieben Einheiten: drei Gewerbeeinheiten und vier Wohneinheiten.

Derzeit sind alle Einheiten voll vermietet. Die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen betragen rund 71.000 €/a, durch die vom jetzigen Eigentümer bewohnte Penthousewohnung könnten die Mieteinnahmen auf ca. 100.000 €/a gesteigert werden. Die Mieterstruktur ist sehr gepflegt, zuverlässig und langfristig orientiert, was die Immobilie zusätzlich absichert und laufende Einnahmen stabil macht.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine der Gewerbeeinheiten mittelfristig frei werden zu lassen – ideal für Neuvermietung oder Eigennutzung. Damit bietet das Objekt sowohl sofortige Einnahmen als auch Entwicklungsspielraum für eine Ertragssteigerung.

Die drei weiteren Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen 44 m² und 101 m², sind funktional geschnitten, modern ausgestattet und in einem gepflegten Zustand. Jede Einheit ist mit einem separaten Kellerabteil ausgestattet und profitiert von gemeinschaftlich nutzbaren Flächen im Untergeschoss.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist ebenfalls gesorgt: Insgesamt stehen acht Außenstellplätze zur Verfügung, die den einzelnen Einheiten fest zugeordnet sind.

Das Haus wurde nach den Prinzipien des Neo-Feng-Shui erbaut. Ziel war es, die Wohnräume so zu gestalten, dass sie eine harmonische und ausgewogene Atmosphäre schaffen. Durch gezielte Ausrichtung, Raumaufteilung und Materialwahl entstand ein Umfeld, das das Wohlbefinden der Bewohner fördert und energetische Balance unterstützt.

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

bereits Das massiv errichtete Haus besticht durch hochwertige Materialien und einem äußerst gepflegten Zustand - sowohl im Innen,- als auch im Außenbereich. Die durchdachte Bauweise, moderne Haustechnik und hochwertige Ausstattung sorgen für einen langfristigen Werterhalt und hohen Wohnkomfort.

Neben der Regenwassernutzung trägt auch die moderne Haustechnik zur Nachhaltigkeit bei: Das Gebäude ist mit einer effizienten Luft-Wärmepumpe aus dem Baujahr ausgestattet und wurde insgesamt nach energetischen Gesichtspunkten geplant. So entsteht ein rundum umweltfreundliches Wohnkonzept mit spürbaren Einsparungen bei Betriebskosten und Ressourcen.

Die Immobilie verfügt über eine 10.000-Liter-Regenzisterne, in die das gesamte Regenwasser von Dachflächen, Terrassen und der gepflasterten Außenanlage geleitet wird. Die Pflasterung ist so ausgeführt, dass sie keine Wasseransammlungen zulässt – das Regenwasser versickert direkt und wird nicht in die Kanalisation abgeführt.

Das gesammelte Wasser wird über eine Druckpumpe zur Gartenbewässerung genutzt – eine umweltfreundliche und ressourcenschonende Lösung. Für den Fall eines Überlaufs wurde ein unterirdisches Versickerungssystem installiert, das von der Stadt Bonn genehmigt wurde. Dadurch entfallen die Regenwassergebühren – ein zusätzlicher finanzieller Vorteil.

Das Objekt verfügt über neun Stellplätze und überzeugt durch seine zeitgemäße Ausstattung: Alle Wohnungen sind mit Rollläden und Kunststofffenstern versehen. Die Penthousewohnung bietet darüber hinaus eine elektrische Markise, einen Kaminofen und eine Klimaanlage, die für angenehme Temperaturen in den Sommermonaten sorgt. Die durchgehend gefliesten Böden verleihen den Wohnungen eine moderne und pflegeleichte Optik.

Die Hausfassade und das Treppenhaus wurden in 2019 bereits grundlegend erneuert.

Auch die Gewerbeeinheiten sind gepflegt und modern ausgestattet. Eine der drei Büroeinheiten sowie die 100 m² Wohnung verfügen über Klimaanlage und eine Alarmanlage – ein zusätzliches Plus an Komfort und Sicherheit für gewerbliche Nutzung.

Im Untergeschoss befinden sich der Hausanschlussraum, der Heizungsraum sowie ein Hauswirtschaftsraum, die für Funktionalität und zusätzlichen Stauraum sorgen.

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](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

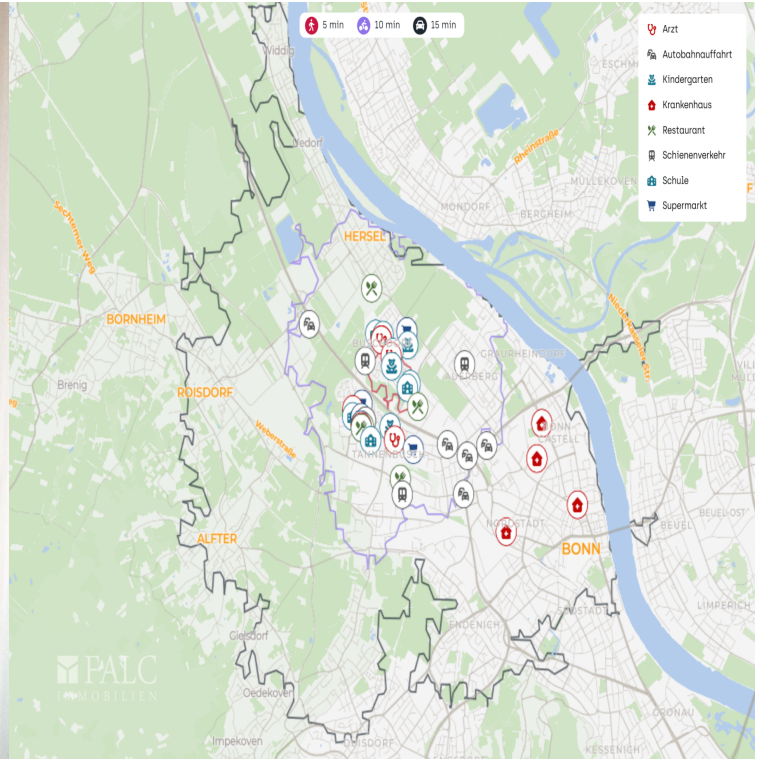
[Online ansehen](#)



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

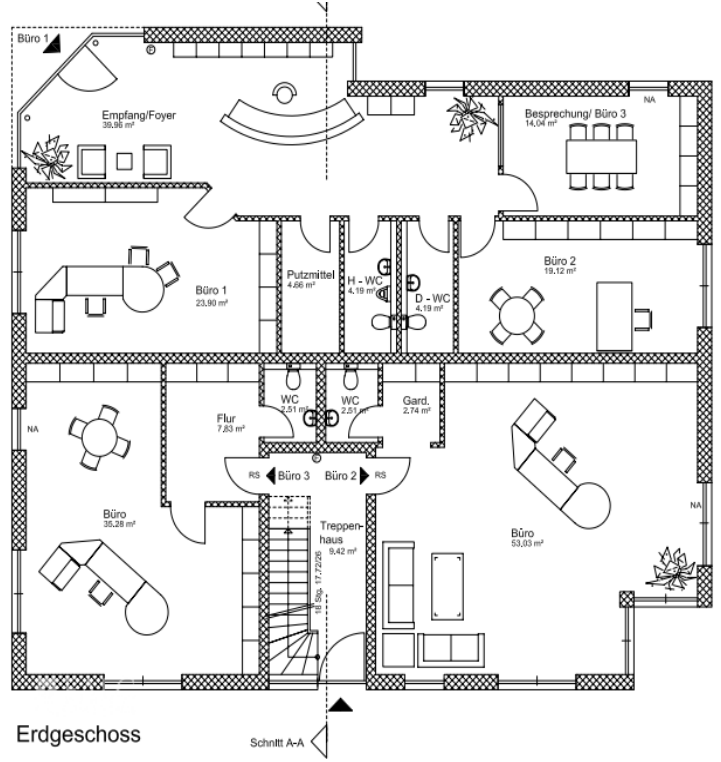
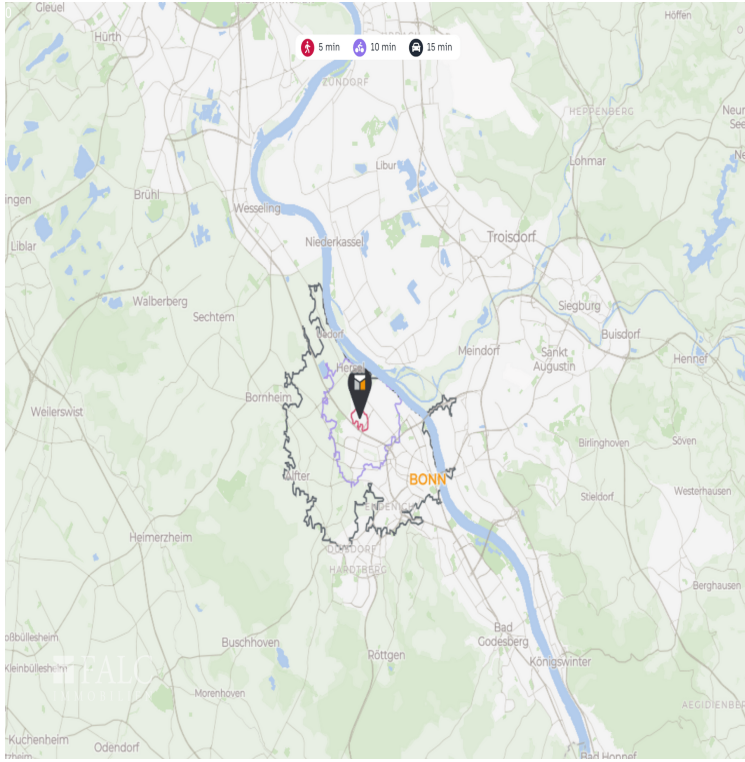
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

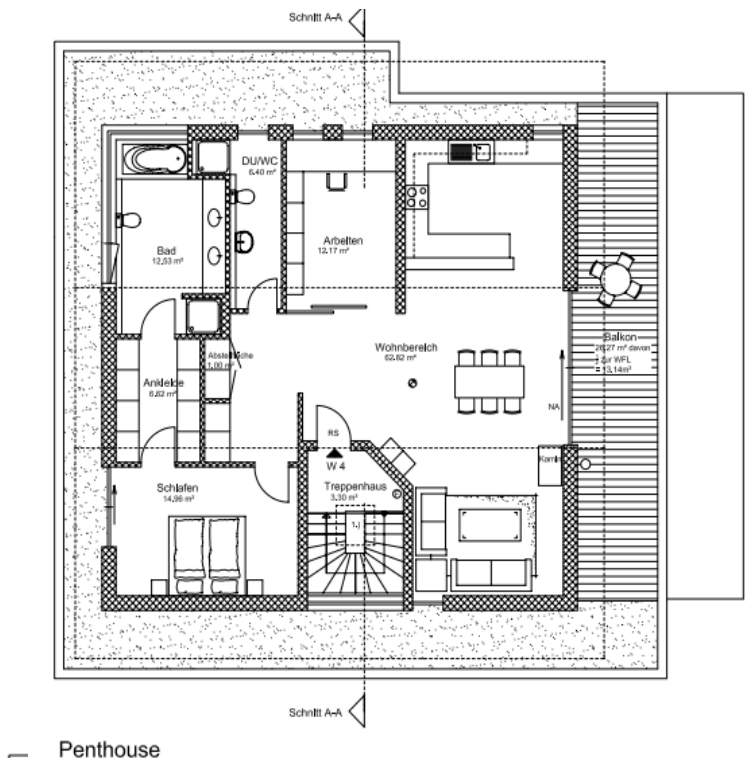
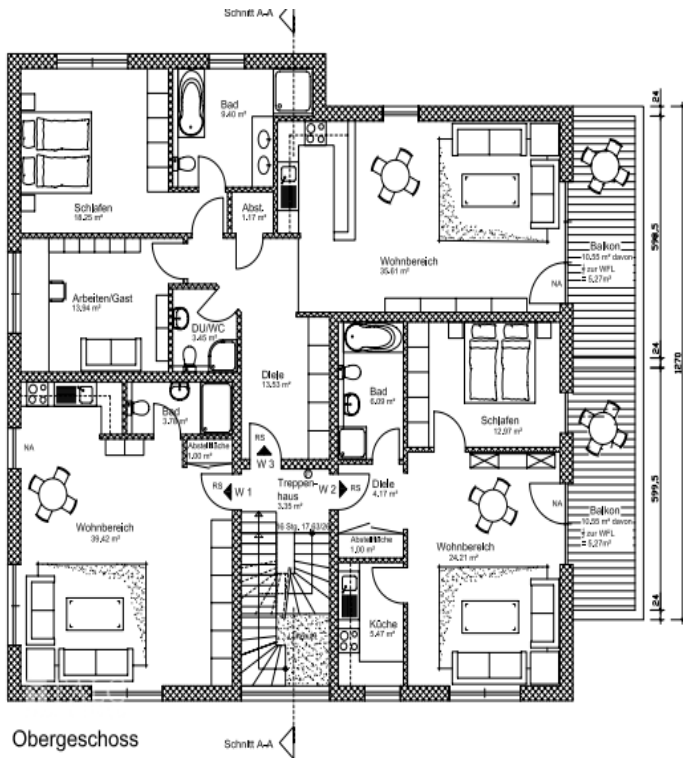
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)