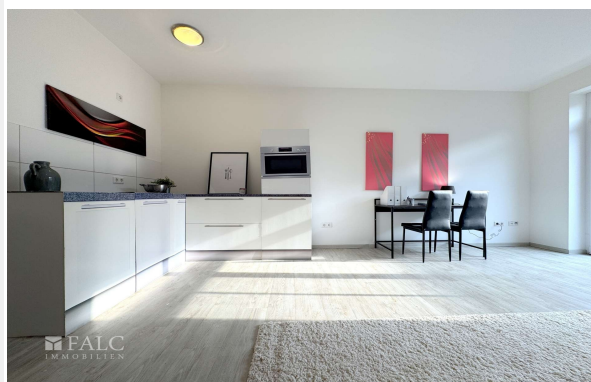
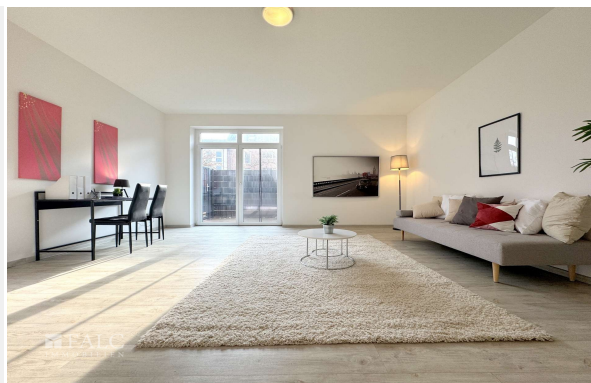




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LLa-81624

Investieren mit Perspektive: Modernisiert & nachhaltig vermietbar

Eckdaten

Kaufpreis	169.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	28.166,67 €

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	45,0 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2018
Zustand	Vollsanziert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Gas
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.05.2034
Energiekennwert	114 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	14.05.2024
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer angenehm lebendigen Umgebung, die sich ideal für Singles eignet, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Die ruhige Straße, gekennzeichnet durch gepflegte Reihenhäuser und charmante Grünflächen, bietet ein harmonisches Wohngefühl.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den unweit gelegenen Niederpleis Campus, der nahtlosen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr bietet und damit optimale Mobilität für Berufspendler garantiert. Die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich ca. 800 Meter entfernt, sodass Sie eine hervorragende Anbindung an das nahegelegene Zentrum von Sankt Augustin genießen.

Für die tägliche Versorgung sind diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden: Ein REWE-Supermarkt ist etwa 700 Meter entfernt, während sich weitere Geschäfte und Filialen in einem Umkreis von einem Kilometer befinden. Dies macht spontane Besorgungen besonders unkompliziert.

In Ihrer Freizeit lädt der nahegelegene Pleiser Park zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein, während das lebendige Nachtleben im "Zum Laternchen" Abwechslung bietet und gleichermaßen fußläufig erreichbar ist. Der hohe Sportindex spricht Bände: Fitnessbegeisterte kommen im Visiolife Fitnessstudio, etwa 670 Meter entfernt, auf ihre Kosten und finden hier die perfekte Möglichkeit, sich fit zu halten.

Die Autobahnauffahrt ist in nur ca. 1,5 Kilometern erreichbar, was in Verbindung mit dem hohen Individualmobilitätsindex schnelle und flexible Reisen ermöglicht. Der nächstgelegene internationale Flughafen, Köln Bonn Airport, liegt in einer Entfernung von ca. 26 Kilometern und ist leicht über die Autobahn zu erreichen. Diese exzellente Anbindung sorgt für Flexibilität bei Geschäftsreisen und Urlaubsplänen gleichermaßen.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als außerordentlich vorteilhaft für Singles, die berufliche Verpflichtungen und Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe miteinander verbinden möchten. Die Mischung aus Ruhe, urbanem Komfort und der Nähe zur Natur machen diese Immobilie zu einem idealen Ort für einen erfüllten Lebensalltag.

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

Objektbeschreibung

Diese provisionsfreie 1-Zimmer-Wohnung in Sankt Augustin bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit zum Kaufpreis von 169.000 €. Das Mehrfamilienhaus wurde 1996 in massiver Bauweise errichtet. Die angebotene Einheit wurde im Jahr 2018 vollständig entkernt und hochwertig neu aufgebaut und befindet sich daher in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Eine Außenprovision fällt nicht an.

Auf Basis der aktuellen Marktsituation ist eine Kaltmiete zwischen 14 € und 18 € pro m² realistisch. Bei 45 m² entspricht dies einer monatlichen Kaltmiete von 630 € bis 810 € und einer Jahreskaltmiete von 7.560 € bis 9.720 €. Daraus ergibt sich eine Bruttorendite zwischen ca. 4,47 % und 5,75 % bezogen auf den Kaufpreis von 169.000 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 198 €. Eine professionelle Hausverwaltung übernimmt die kaufmännische und technische Betreuung der Anlage; zusätzlich sorgt ein Hausmeisterservice für die laufende Pflege und Sauberkeit des Objekts. Optional können Außen- oder Tiefgaragenstellplätze erworben werden, wodurch sich die Rendite weiter optimieren lässt.

Die Erdgeschosslage ermöglicht barrierearmes Wohnen und spricht eine breite Zielgruppe an – von Singles und Berufspendlern bis hin zu Senioren. Dies unterstützt eine nachhaltige Vermietbarkeit und minimiert das Leerstandsrisiko.

Es handelt sich um eine moderne 1-Zimmer-Wohnung mit Badezimmer und zeitgemäßer, hochwertiger Ausstattung.

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

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine moderne Gas-Heizung betrieben wird. Diese sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Wohnklima in allen Räumen.

Hochwertige dreifach verglaste Fenster in pflegeleichten PVC-Rahmen bieten eine ausgezeichnete Wärmedämmung und tragen zur Energieeffizienz der Wohnung bei. Ergänzt werden sie durch elektrische Rollläden, die für zusätzlichen Komfort, Sichtschutz und eine optimale Regulierung des Lichteinfalls sorgen.

Der moderne, helle Vinylboden in Holzoptik verleiht der Wohnung eine freundliche und einladende Atmosphäre. Er kombiniert eine ansprechende Optik mit pflegeleichten Eigenschaften und einer angenehmen Haptik.

Das Badezimmer ist modern, stilvoll und funktional gestaltet. Es verfügt über eine großzügige, ebenerdige Dusche und ist bis zur Decke gefliest. Dadurch wirkt der Raum nicht nur modern, sondern ist auch besonders pflegeleicht.

Eine moderne Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort im Alltag. Sie ermöglicht eine bequeme Türkommunikation und trägt zu einem erhöhten Wohnstandard bei.

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

Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie 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 wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.

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

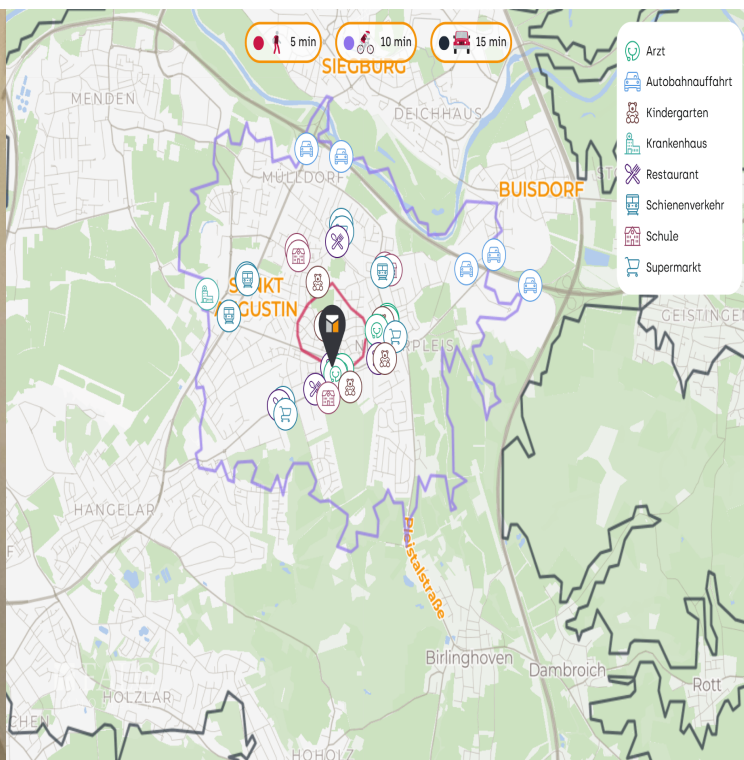
[Online ansehen](#)



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

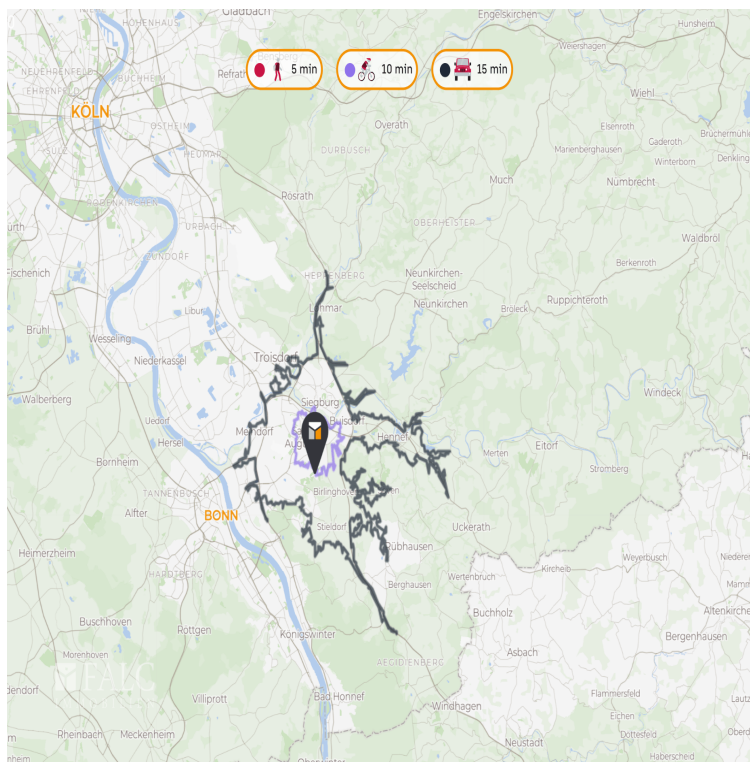
[Online ansehen](#)



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](#)