



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Kapitalanlage

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-MA-68453

Attraktive Kapitalanlage mit nachhaltigem Renditepotenzial!

Eckdaten

Kaufpreis	1.589.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.539,73 €
Jahresnettomiete	90.000,00 €
Faktor	17,7
Provision	3,57 % inkl. MwSt. 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	742,0 m²
Grundstücksfläche	1.289,0 m²
Anzahl Zimmer	28,0
Baujahr	2016
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Pellets
Barrierefrei	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.11.2034
Energiekennwert	61 kWh/(m²*a)
Energieträger	Holzpellets
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	21.11.2024
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie bietet eine attraktive Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 190 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Gebiete ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt A 46 in weniger als 2 Kilometern erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt.

In der Umgebung finden sich mehrere bedeutende Points of Interest, die die Attraktivität der Lage unterstreichen. Das St. Elisabeth-Krankenhaus Geilenkirchen ist ca. 5,5 Kilometer entfernt und bietet eine umfassende medizinische Versorgung. Für den täglichen Bedarf ist ein Supermarkt in ca. 2,2 Kilometern Entfernung eine praktische Einkaufsmöglichkeit.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung bietet der nahegelegene Wurmauenpark, ca. 6 Kilometer entfernt, eine grüne Oase, die zu Spaziergängen und Entspannung einlädt. Auch die kulturelle Vielfalt kommt nicht zu kurz: Die Freilichtbühne, ca. 5,5 Kilometer entfernt, bietet ein abwechslungsreiches Programm für Theaterliebhaber.

Der nächste Flughafen, der Flughafen Maastricht Aachen, ist in ca. 50 Kilometern erreichbar, was eine zusätzliche Anbindung an internationale Reiseziele bietet.

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 moderne Mehrfamilienhaus überzeugt als zukunftsichere Investition mit folgenden Eckdaten auf einen Blick:

- **Energieeffizienzklasse B**
- **KfW 55-Standard**
- **Ist-Kaltmiete: ca. 80.000 € p.a.**
- **Soll-Kaltmiete: ca. 90.000 € p.a.**
- **ca. 10.000€ zusätzlich durch Wärme- und Stromkostenpauschale**
- **6 Wohnungen sind bereits möbliert und bieten somit weiteres Einnahme-Potential**
- **Insgesamt 14 Wohneinheiten**

Die günstige Energieeffizienzklasse und der moderne Bau-Standard gewährleisten dauerhaft niedrige Betriebskosten und unterstreichen den nachhaltigen Charakter der Immobilie – ein immer wichtigeres Kriterium für langfristig orientierte Kapitalanleger. Die moderne Fassadengestaltung fügt sich harmonisch ein und trägt zur hohen Wohnqualität bei.

Die Kombination aus zeitgemäßer Bauweise, effizienter Grundrissgestaltung und energetischer Optimierung schafft ein starkes Fundament für stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertentwicklung.

Dieses Objekt vereint Substanz, Nachhaltigkeit und wirtschaftliches Potenzial und ist damit eine ausgezeichnete Wahl für anspruchsvolle Anleger.

Ausstattung

Alle Highlights auf einen Blick!

- + **Gute Verkehrsanbindung**
- + **Voll vermietet**
- + **Moderne Bauweise**
- + **Energieeffizienzklasse B, KfW 55-Standard**
- + **Ist-Kaltmiete: ca. 80.000 € p.a.**
- + **Soll-Kaltmiete: ca. 90.000 € p.a.**
- + **ca. 10.000€ zusätzlich durch Wärme- und Stromkostenpauschale**
- + **6 Wohnungen sind bereits möbliert und bieten somit weiteres Einnahme-Potential**
- + **Insgesamt 14 Wohneinheiten**

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](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](#)

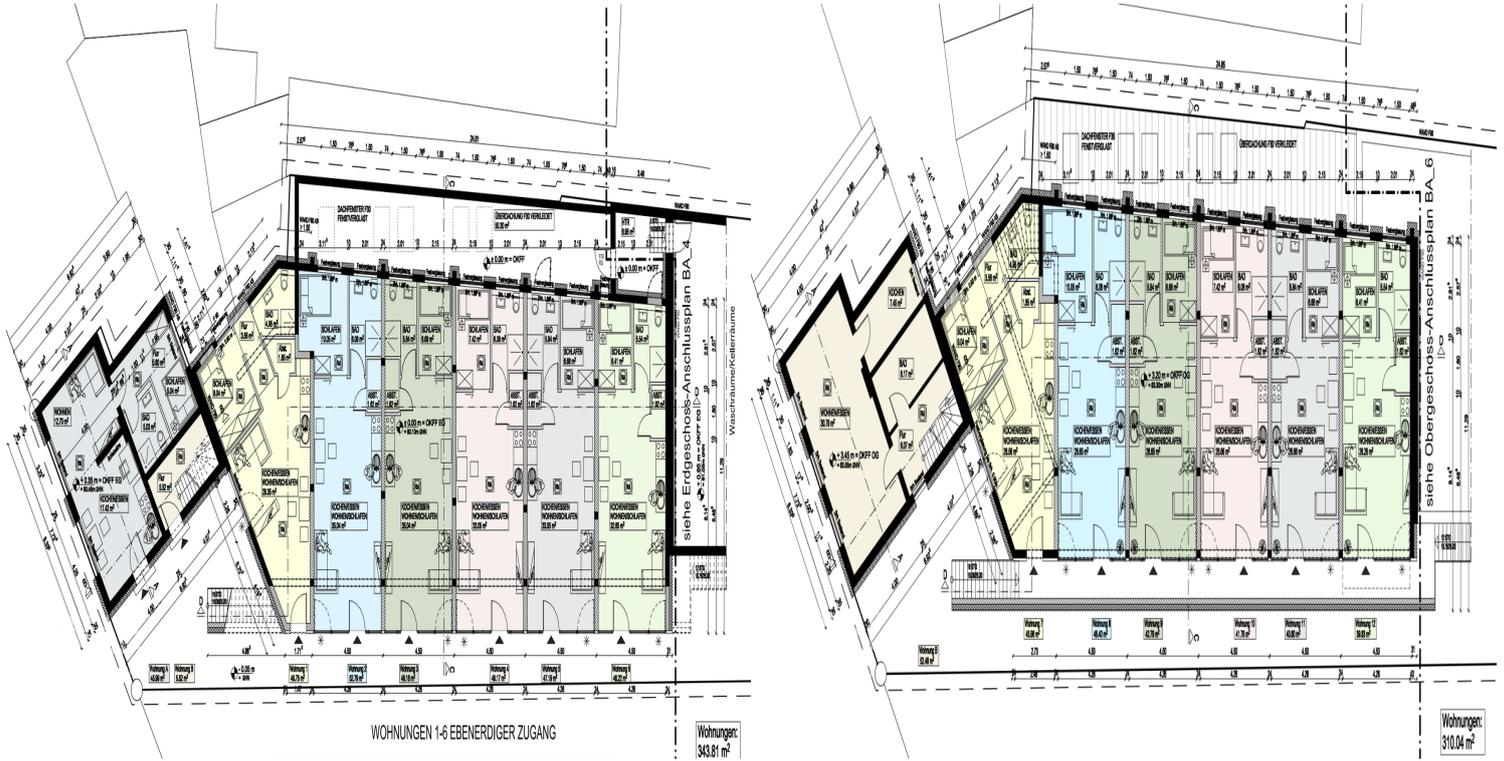


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

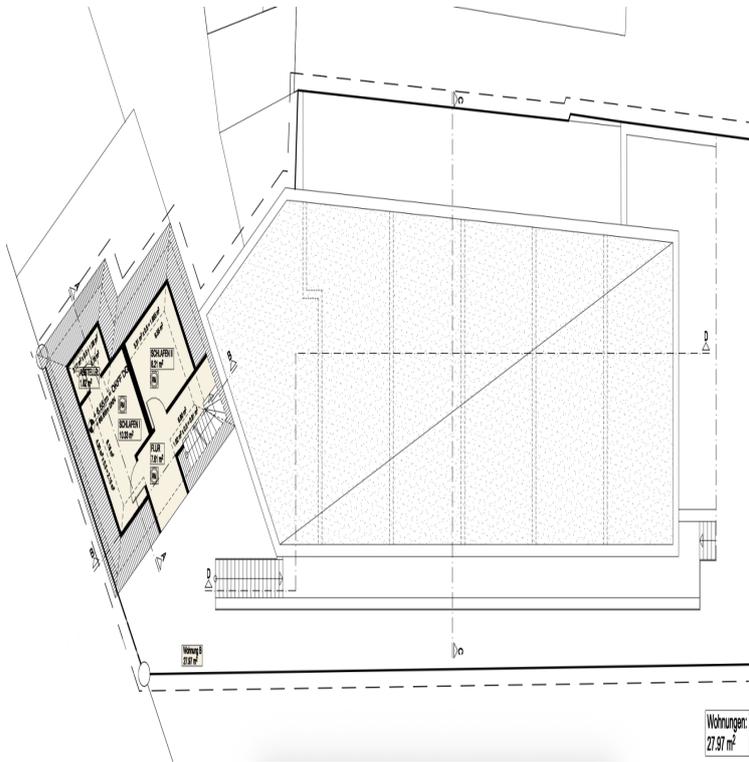
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)