



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-MAG-72878

Wohneigentum als Vermögensanker – Mehrfamilienhaus mit guter Struktur und Mieterbindung

Eckdaten

Kaufpreis

779.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	360,0 m²
Nutzfläche	360,0 m²
Grundstücksfläche	832,0 m²
Gesamtfläche	400,0 m²
Anzahl Zimmer	13,0
Anzahl Schlafzimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	2,0
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Sankt Augustiner Stadtteil Buisdorf, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit überwiegend gepflegter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Buisdorf überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre sowie seine sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ein klarer Standortvorteil für Kapitalanleger mit langfristigem Investitionshorizont.

Die Stadt Sankt Augustin, gelegen im wirtschaftsstarken Rhein-Sieg-Kreis, befindet sich im direkten Einzugsgebiet der Metropolen Bonn und Köln und erfreut sich einer konstant hohen Wohnraumnachfrage. Die Region profitiert von einem stabilen Arbeitsmarkt, vielfältiger Bildungs- und Forschungsinfrastruktur sowie einer hervorragenden Erreichbarkeit für Berufspendler und Geschäftsreisende.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A560, A3 und A59 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Fahrzeiten nach Bonn (ca. 15 Minuten) und Köln (ca. 25 Minuten). Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut und bindet Buisdorf komfortabel an das regionale Verkehrsnetz an.

Ein besonderer Pluspunkt für überregionale Pendler ist die Nähe zum ICE-Bahnhof Siegburg/Bonn, der in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Von dort besteht eine direkte und schnelle ICE-Verbindung nach Frankfurt am Main, mit Fahrzeiten von teils unter einer Stunde. Diese überregionale Erreichbarkeit steigert nicht nur die Attraktivität des Wohnstandorts, sondern erhöht auch die potenzielle Zielgruppe bei der Vermietung.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote – befinden sich im nahen Umfeld, was die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht. Die ruhige Lage bei gleichzeitig optimaler Anbindung macht Buisdorf zu einem begehrten Wohnstandort in der Region.

Für Kapitalanleger bietet dieses Umfeld eine stabile Grundlage für nachhaltige Mieteinnahmen und eine geringe Fluktuation. Die Kombination aus Wohnqualität, Standortattraktivität und hervorragender Verkehrsanbindung macht dieses Objekt zu einer langfristig werthaltigen Investition im gefragten Speckgürtel zwischen Köln, Bonn und Frankfurt.

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 solide und gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Sankt Augustin-Buisdorf stellt eine attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial dar. Das im Jahr 1979 errichtete Gebäude befindet sich auf einem 832 m² großen Grundstück und umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 360 m², verteilt auf vier großzügige Hauptwohnungen sowie eine weitere Einheit im Souterrain. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 38.000 Euro pro Jahr.

Zwei der Wohnungen verfügen jeweils über ca. 92 m² Wohnfläche und bestehen aus einer Küche, einer zentralen Diele, einem Tageslichtbad, einem separaten Gäste-WC, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer sowie einem großen, sonnigen Balkon. Die Aufteilung ist funktional und entspricht den Anforderungen an modernen Wohnraum, was sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirkt.

Weitere zwei Wohnungen weisen jeweils eine Wohnfläche von ca. 88 m² auf. Sie verfügen ebenfalls über eine Küche, Diele, ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie einen großen Balkon. Zusätzlich bieten diese beiden Einheiten ein ausgebautes Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von jeweils ca. 35 m², das aktuell nicht zur Wohnfläche gerechnet wird. Dieser zusätzliche Raum lässt sich flexibel nutzen – zum Beispiel als Arbeitszimmer, Hobbybereich oder erweiterten Wohnraum – und erhöht langfristig die Attraktivität der Wohnungen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine 40 m² große Nutzfläche Wohnen/Lagern im Kellergeschoss des Hauses.

Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Struktur, gute Grundrisse und solides Potenzial. Die großzügigen Außenflächen, die durchdachte Aufteilung der Einheiten und die ruhige, aber gut angebundene Lage in Sankt Augustin-Buisdorf machen das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, die auf eine nachhaltige Vermietung und langfristige Wertentwicklung setzen. Durch die zusätzlichen Flächen im Dachgeschoss besteht darüber hinaus Potenzial zur Mietsteigerung oder künftigen Flächenerweiterung.

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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten. Es liegt in einer ruhigen Wohngegend von Buisdorf und bietet sowohl den Bewohnern als auch Kapitalanlegern ein hohes Maß an Qualität und Beständigkeit. Die Immobilie verfügt über einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum im Keller, was den Mietern zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Für die Unterbringung von Fahrzeugen stehen insgesamt vier Garagen sowie drei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung – ein klarer Pluspunkt in dieser Wohnlage.

Jeder Wohneinheit ist ein separater Kellerraum zugeordnet, wodurch ausreichend Stauraum zur Verfügung steht. Beheizt werden die einzelnen Wohnungen über Gasetagenheizungen, was den Mietern individuelle Steuerung und Verbrauchskontrolle ermöglicht. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer, was ebenfalls zu einer höheren Verbrauchstransparenz beiträgt.

Die Fenster, Türen und Bäder stammen größtenteils aus dem Baujahr 1979 und befinden sich in einem gepflegten, funktionalen Zustand. Im Jahr 2005 wurde die Fassade des Hauses neu gestrichen, was dem Objekt ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild verleiht. Bereits 2002 wurden in den Wohnzimmern neue Bodenbeläge verlegt, was zur positiven Innenraumanmutung beiträgt.

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage, solide Bauweise und langfristige Mieterstruktur. Die Hausgemeinschaft besteht aus langjährigen Mietern, die sich in ihrem Wohnumfeld nachweislich sehr wohl fühlen – ein Indiz für ein stabiles Mietverhältnis und eine geringe Fluktuation. Alles in allem handelt es sich um ein äußerst gepflegtes Objekt mit guter Substanz und nachhaltigem Vermietungspotenzial in einer nachgefragten Wohnlage.

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

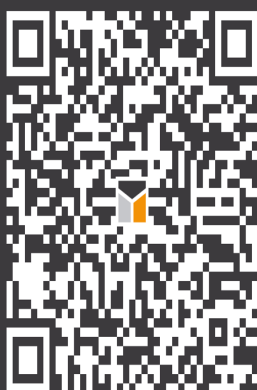
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN **Zum Exposé**

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



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

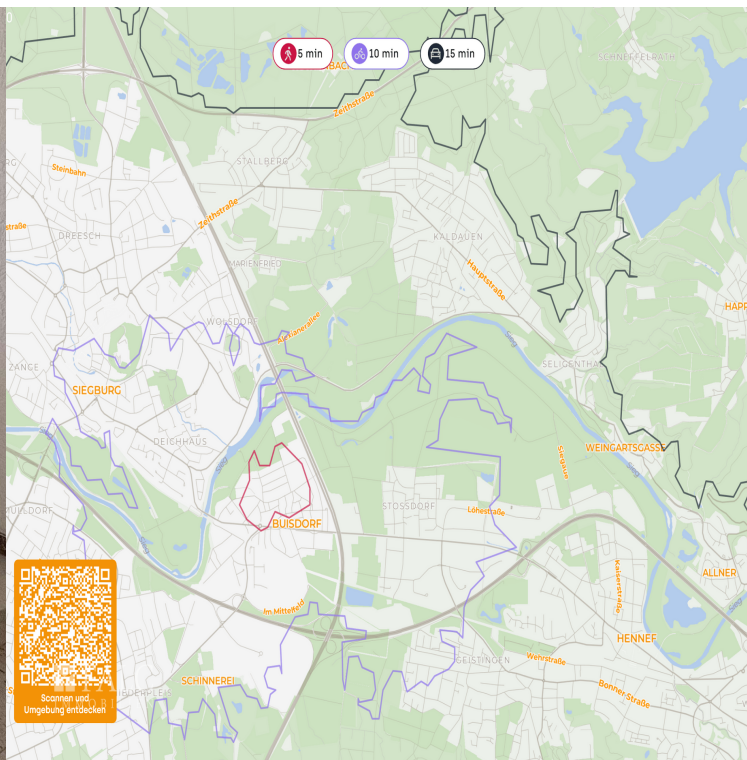
[Online ansehen](#)



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



FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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

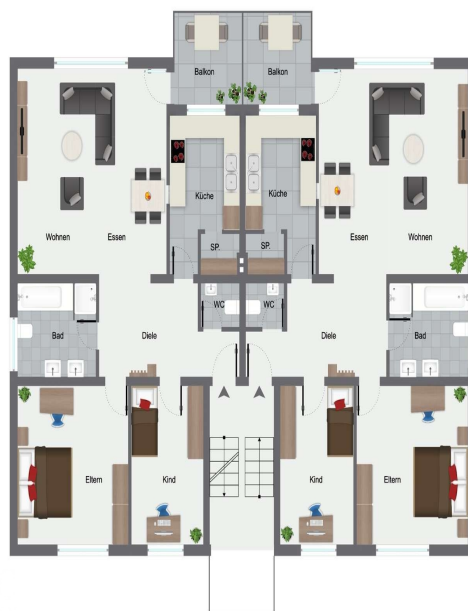
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)