



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-MAG-72975

Stabile Mieteinnahmen mit Potenzial – Wohn- und Geschäftshaus plus Einfamilienhaus in Innenstadtlage

Eckdaten

| | |
|------------------------------------|--|
| Kaufpreis | 1.599.000,00 € |
| Kaufpreis pro m² | 2.830,09 € |
| Provision | 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer 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 | 427,0 m² |
| Grundstücksfläche | 545,0 m² |
| Gesamtfläche | 565,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 16,0 |
| Anzahl Stellplätze | 4,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Gewerbeeinheiten | 2,0 |
| Baujahr | 1962 |
| Zustand | Gepflegt |
| Letzte Modernisierung | 2024 |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | |
| Unterkellert | Keller |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Geltende EnEV | Liegt bei Besichtigung vor |
| Gebäudeart | Gewerbe |

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 Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage, die sowohl eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr als auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile gewährleisten. Für weiter entfernte Ziele ist der Bahnhof Troisdorf in ca. 10 Minuten erreichbar, was eine ideale Anbindung an das regionale Bahnnetz sicherstellt. Die Autobahnauffahrt A 560 ist ebenfalls in ca. 5 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen diverse Supermärkte zur Verfügung, darunter ein EDEKA, welcher sich direkt neben dem Haus befindet. Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sorgt für eine hohe Lebensqualität und macht die Immobilie besonders attraktiv für Mieter.

Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls zahlreich vorhanden. In der Nähe finden Sie mehrere Arztpraxen und eine Klinik, die eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten. Dies ist ein wichtiger Faktor für potenzielle Mieter, die Wert auf eine gute Gesundheitsversorgung legen.

Die Nähe zu Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten rundet das Bild ab. Die Universität ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Studenten interessant macht. Zudem bieten die nahegelegenen Parks und Freizeitmöglichkeiten eine hohe Lebensqualität und tragen zur Attraktivität der Umgebung bei.

Der Flughafen Köln/Bonn sowie der ICE-Bahnhof in Siegburg mit exzellenter Direktanbindung nach Frankfurt sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die hervorragende verkehrstechnische Lage des Objekts.

Insgesamt bietet die Immobilie eine hervorragende Kombination aus Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung, was sie zu einer idealen Investition macht. Die Lage spricht sowohl junge Familien als auch Berufstätige an, die eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu schätzen wissen.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit zusätzlichem Einfamilienhaus in zentraler Innenstadtlage von Troisdorf – eine attraktive Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive. Die im Jahr 1962 errichtete Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 545 m² großen Grundstück und umfasst insgesamt acht vermietete Einheiten. Darunter befinden sich fünf Wohneinheiten im Hauptgebäude, zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie ein separat zugängliches Einfamilienhaus im hinteren Grundstücksbereich. Zusätzlich stehen vier Garagen zur Verfügung,

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

die vollständig vermietet sind und das Angebot abrunden.

Die gesamte vermietbare Fläche beträgt ca. 565 m², davon entfallen etwa 427 m² auf Wohnflächen und rund 138 m² auf die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die aktuelle Jahresnettomiete beläuft sich auf ca. 67.500 € (Stand 2025). Die Wohneinheiten sind vielfältig geschnitten und sprechen eine breite Zielgruppe an: Eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet komfortablen Wohnraum für Familien, während zwei 3-Zimmer-Wohnungen ideal für Paare oder kleine Haushalte geeignet sind. Ergänzt wird das Wohnangebot durch zwei kompakte 1-Zimmer-Apartments, das sich hervorragend für Singles oder Berufspendler eignet. Das freistehende Einfamilienhaus im hinteren Teil des Grundstücks bietet zusätzlichen, attraktiven Wohnraum in ruhiger Innenhoflage und spricht insbesondere kleine Familien oder Paare mit höherem Platzbedarf an. Alle Wohn- und Gewerbeeinheiten sind langfristig und zuverlässig vermietet. Die Mieterstruktur gilt als stabil und ausgewogen, was die Planungssicherheit für Kapitalanleger zusätzlich stärkt.

Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss verfügen über eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 138 m² und profitieren von ihrer gut sichtbaren Lage innerhalb der belebten Innenstadt. Die bestehende gewerbliche Nutzung ist langfristig angelegt und fügt sich harmonisch in das urbane Umfeld ein. Auch hier bestehen langfristige Mietverhältnisse mit etablierten Mietern. Die vier Garagen auf dem Grundstück sorgen nicht nur für zusätzlichen Komfort, sondern bieten weiteres Potenzial zur Ertragssteigerung. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem insgesamt gepflegten Zustand. Ein größerer Instandhaltungsstau ist nicht bekannt. Die solide Bausubstanz des Hauses bildet eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Nutzung und eventuelle Weiterentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Lage mitten im Zentrum von Troisdorf. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof Troisdorf ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine optimale Anbindung an die Städte Köln und Bonn. Durch die zentrale Lage, die gewachsene Infrastruktur und die hohe Wohn- und Lebensqualität zählt Troisdorf zu den nachgefragten Wohnstandorten im Rhein-Sieg-Kreis – sowohl für private als auch für gewerbliche Mieter.

Dieses voll vermietete Objekt stellt somit eine renditestarke Kapitalanlage dar, die neben stabilen Einnahmen auch mittelfristig attraktive Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Ob durch perspektivische Mieterhöhungen, Modernisierungen oder gezielte Aufwertungen einzelner Einheiten – die Kombination aus Lage, Zustand, Nutzungsmix und solider Vermietung bietet ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Investition mit Wertsteigerungspotenzial.

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

Die angebotene Immobilie überzeugt durch einen gepflegten Gesamtzustand, eine solide bauliche Substanz und zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Werterhalt langfristig sichern. Besonders hervorzuheben ist das separat gelegene Einfamilienhaus im hinteren Grundstücksbereich, das im Jahr 2022 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Im Rahmen dieser Sanierung wurden sämtliche technischen Anlagen, Leitungen, Oberflächen, Böden, Fenster, Bäder und die gesamte Innenausstattung modernisiert. Das Einfamilienhaus präsentiert sich somit auf einem zeitgemäßen Standard und erfreut sich einer sehr guten Vermietbarkeit. Die Versorgung des Gesamtobjekts mit Wärme erfolgt über eine neue Gaszentralheizung, die im Jahr 2024 installiert wurde. Sie sorgt für eine wirtschaftliche und zuverlässige Beheizung aller Einheiten.

Auch im Haupthaus wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich Modernisierungen vorgenommen. Die Wasserleitungen im gesamten Gebäude wurden größtenteils schrittweise erneuert, alle Bäder vor ca. 15 Jahren saniert. Die Elektrohausanlage wurde vor ca. fünfzehn Jahren modernisiert. Das Dach wurde Anfang der 1990er Jahre erneuert, die Fenster stammen aus der Mitte der 1990er Jahre. Die drei großen Wohnungen verfügen über großzügige Balkone, die zur rückwärtigen, ruhigeren Seite des Grundstücks ausgerichtet sind und den Wohnwert deutlich erhöhen.

Die fünf Wohneinheiten im Haupthaus befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind langfristig vermietet. Die Mieterstruktur ist solide, das Miteinander im Haus gilt als angenehm und zuverlässig. Mietrückstände bestehen nicht. Das Einfamilienhaus im hinteren Grundstücksbereich bietet zusätzlichen, begehrten Wohnraum in ruhiger Innenhoflage und ist ebenfalls langfristig vermietet

Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Vorderhauses verfügen über insgesamt ca. 138 m² vermietbare Fläche und sind langfristig an etablierte Gewerbemietern vermietet. Einer der Gewerbemietverträge wurde kürzlich verlängert, was zusätzliche Planungssicherheit für Kapitalanleger bietet. Die Gewerbeflächen profitieren von ihrer guten Sichtbarkeit in der Innenstadtlage und weisen eine hohe Kundenfrequenz auf.

Zum Objekt gehören darüber hinaus vier Garagen, die sich auf dem Grundstück befinden und vollständig vermietet sind. Sie bieten den Wohn- und Gewerbemietern zusätzlichen Komfort und steigern den Nutzwert des Objekts. Zudem generieren sie zusätzliche Mieteinnahmen.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder der Wohneinheiten nur zwei Wohneinheiten darstellt. Das Objekt ist voll vermietet. Bei den Bildern handelt es sich um Bilder vor dem Einzug der Mieter.

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

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte, voll vermietete Immobilie mit solider Ausstattung, stabiler Mieterstruktur und einer laufend gepflegten technischen Infrastruktur. Das gute Verhältnis der Mieter untereinander, die Zuverlässigkeit bei Mietzahlungen sowie die kürzlich erfolgten Modernisierungen – insbesondere die Sanierung des Einfamilienhauses und der Einbau der neuen Gasheizung – machen dieses Objekt zu einer rundum überzeugenden Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

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 solides Umfeld Wert legen, ist diese Immobilie das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen 24/7 eine kostenlose Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz auf Grundlage vorliegender schriftlicher Unterlagen, mündlichen Angaben der Eigentümer und persönlichen Augenschein unsererseits.

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.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

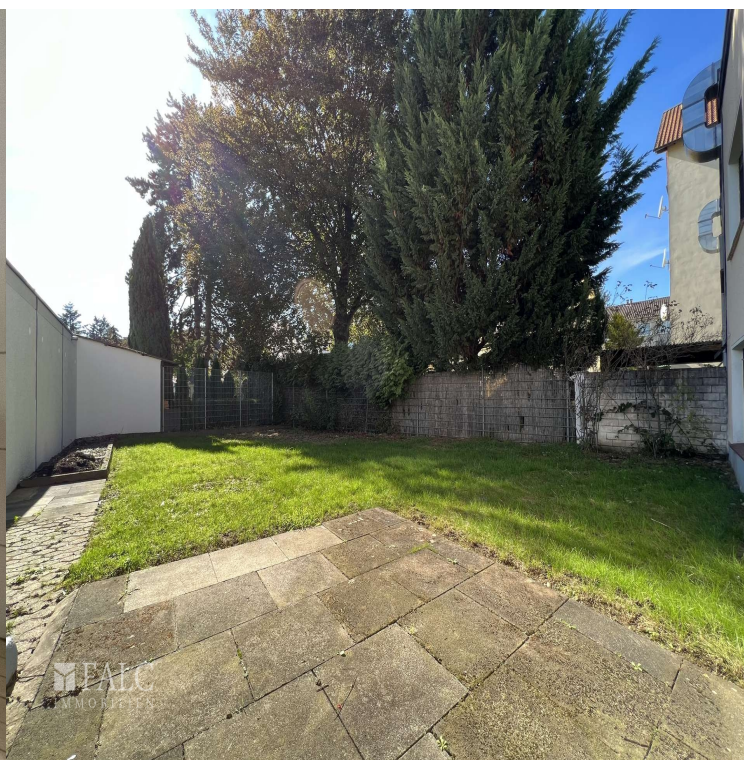
[Online ansehen](#)



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

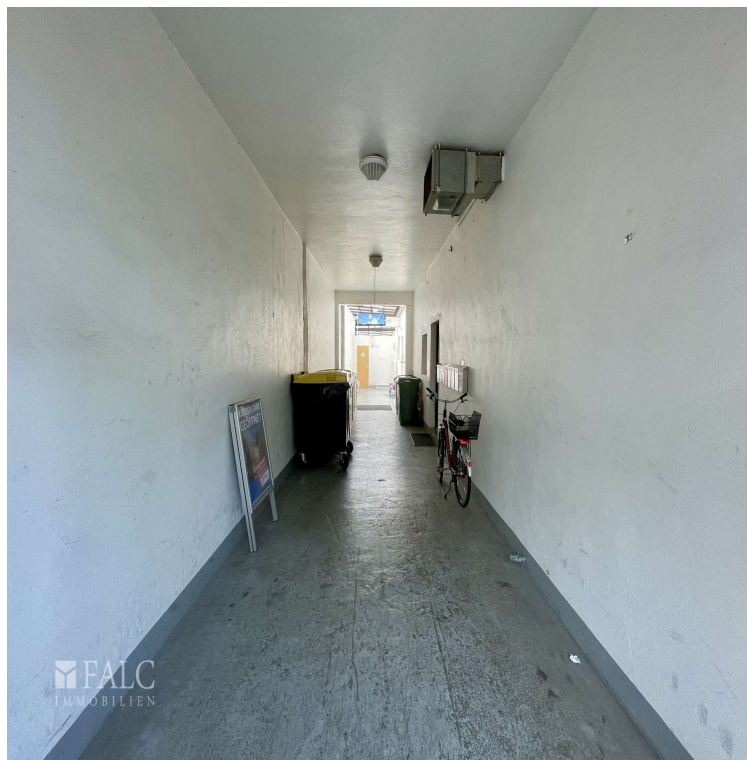
[Online ansehen](#)



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](#)



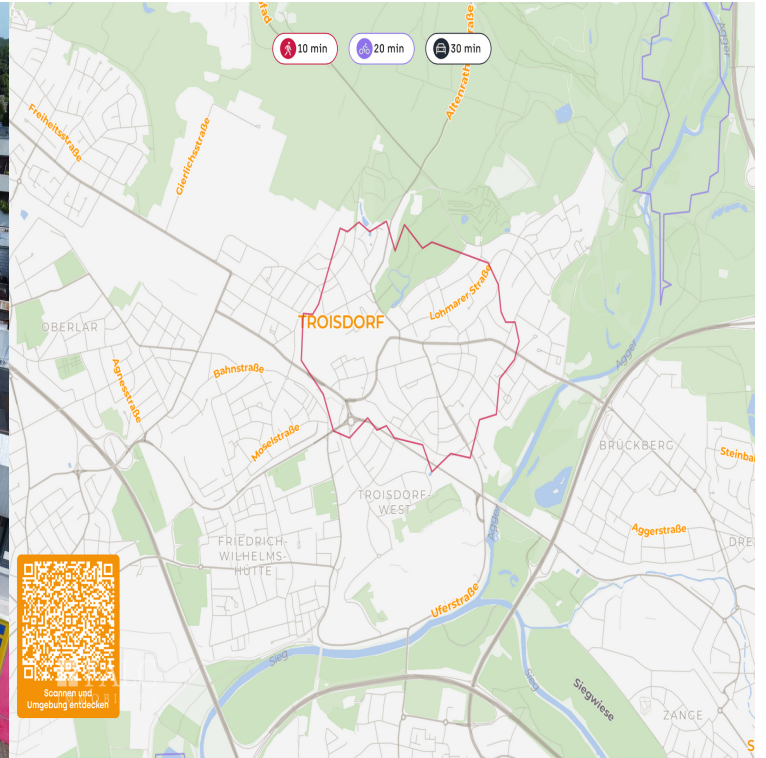
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

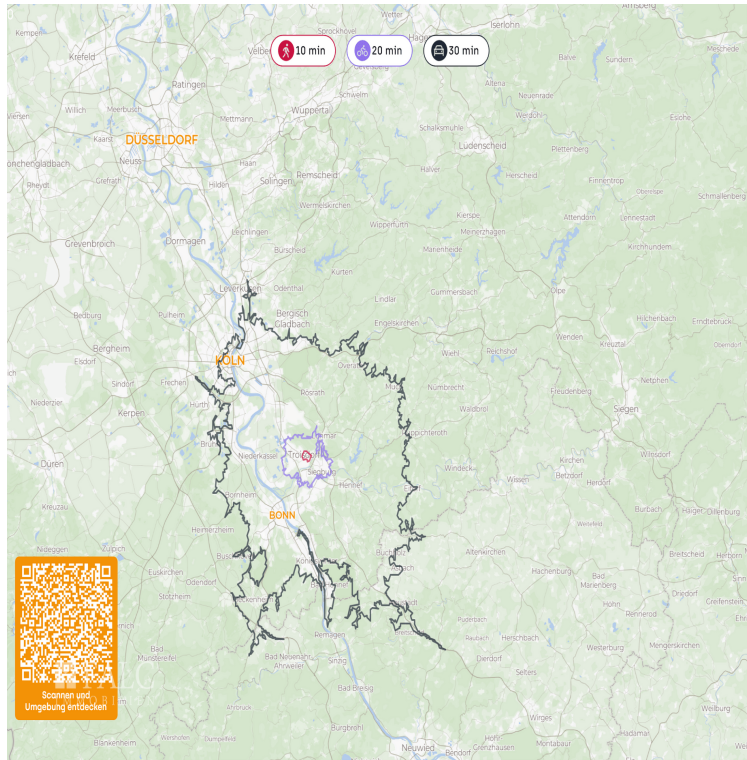
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)