



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-80547

Von Generationen für Generationen.

Eckdaten

Kaufpreis	400.000,00 €
Jahresnettomiete	19.800,00 €
Faktor	20,2

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	235,0 m²
Grundstücksfläche	260,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1908
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich, Kunststoff
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.02.2036
Energiebedarf	253.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	23.02.2026
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

Das angebotene Haus liegt in Frechen-Königsdorf, einer sehr gefragten Wohnlage in einem gewachsenen Wohnumfeld. Der sehr begehrte und stetig wachsende Frechener Stadtteil bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs vom Discounter bis zum Facheinzelhandel sowie verschiedene Ärzte, Kindergärten und Grundschule finden Sie vor Ort. Weiterführende Schulen, sehr viele Fach- und Einzelhandelsgeschäfte, nahezu alle Fachärzte und ein Krankenhaus finden Sie im nahe gelegenen Frechen oder im acht Auto-Minuten entfernten Einkaufszentrum "RheinCenter" in Köln-Weiden.

Zur aktiven Freizeitgestaltung laden verschiedene Sportvereine und -anlagen im Ort ein. Das bekannte Naturschutzgebiet "Königsdorfer Wald" als größtes zusammenhängendes Laubwaldgebiet in der Region mit seinen vielfältigen und seltenen Tier- und Pflanzenarten erreichen Sie fußläufig in ca. 10 Minuten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Den ÖPNV (Bus) erreichen Sie fußläufig in drei Minuten. Von der S-Bahn Haltestelle Frechen-Königsdorf (Linie S19) beträgt die Fahrzeit in die Kölner Innenstadt gerade einmal 17 Minuten.

Mit dem Autobahnanschluss der A4 (Frechen-Nord) und dem Autobahnkreuz Köln-West (Autobahn A1 und A4) in der Nähe erreichen Sie die umliegenden Großstädte Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf ebenfalls sehr gut.

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 charmante Dreifamilienhaus wurde ursprünglich ca. 1908 in massiver Bauweise erstellt und in der Folgezeit mehrfach erweitert und umgebaut. Es bietet insgesamt ca. 235 m² Wohnfläche verteilt auf drei Wohneinheiten in Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Der Charakter des Hauses ist klassisch, die Grundrisse sind alltagstauglich und sehr gut nutzbar.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Zweizimmerwohnung mit einem sehr großen Wohn- und Essbereich, einem großen Schlafzimmer, Küche mit Sitzgelegenheit und Zugang zum Hof, Badezimmer, Gäste-WC und Abstellraum. Die beiden weiteren Zweizimmerwohnungen im Ober- und Dachgeschoss bieten einen ähnlichen Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Abstellräumen.

Das großzügige und helle Treppenhaus verbindet die einzelnen Stockwerke mit stilvollen Holztreppen.

Praktisch ist der Keller mit mehreren Abstell- und Nutzräumen. Zusätzlich steht ein Innenhof zur Verfügung, der als geschützter Außenbereich genutzt werden kann.

Insgesamt bietet das Objekt viel Fläche und eine klare Aufteilung, die sich für eine langfristige Nutzung und Vermietung gut eignet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wurden ca. 1986 umfassend saniert. Die Wohnung im Erdgeschoss entstand im Jahre 1993 durch Umbau einer Gaststätte, die sich vorher dort über Jahrzehnte befunden hatte.

Die Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind aus den Jahren 1986 bzw. 1993.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Gasttagenheizung. Die Baujahre der Heizungen sind 1993 (Erdgeschoss), 2007 (Obergeschoss) und 2008 (Dachgeschoss). Die Warmwasserversorgung der Wohneinheiten erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer bzw. über einen Gas-Brauchwasserbereiter mit Speicher für die Erdgeschosswohnung.

Die Bodenbeläge der Räumlichkeiten sind unterschiedlich ausgeführt und reichen von Laminat, über PVC, Teppichboden und Fliesen bis hin zu Echtholz-Parkett.

Alle drei Wohneinheiten waren in der Vergangenheit langjährig vermietet. Die Dachgeschosswohnung ist nun leerstehend und die Erdgeschosswohnung wird mit dem Verkauf frei. Die jährliche Kaltmieteinnahme betrug bisher rund 19.800,- Euro, ist aber durch die Neuvermietung von Erd- und Dachgeschosswohnung noch sehr gut zu steigern.

Insgesamt zeigt sich das angebotene Haus in einem gut gepflegten Zustand. Allerdings weisen die Stahlträger der Beton-Kappendecke des Kellergeschosses augenscheinlich Korrosionsschäden auf, die laut Gutachter regelmäßig inspiziert und/oder saniert werden sollten, um die Standsicherheit der Konstruktion dauerhaft zu gewährleisten.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, bieten Ihnen jedoch zuvor die Möglichkeit, sich das Haus in einem virtuellen Rundgang in vielen Einzelheiten anzuschauen.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte 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.

Gerne beraten wir Sie nach vorheriger Terminvereinbarung auch persönlich in unseren Büros in:

**50127 Bergheim
Köln-Aachener Str. 114**

oder

**50170 Kerpen
Brechtstraße 20**

oder auch per Video-Konferenz.

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

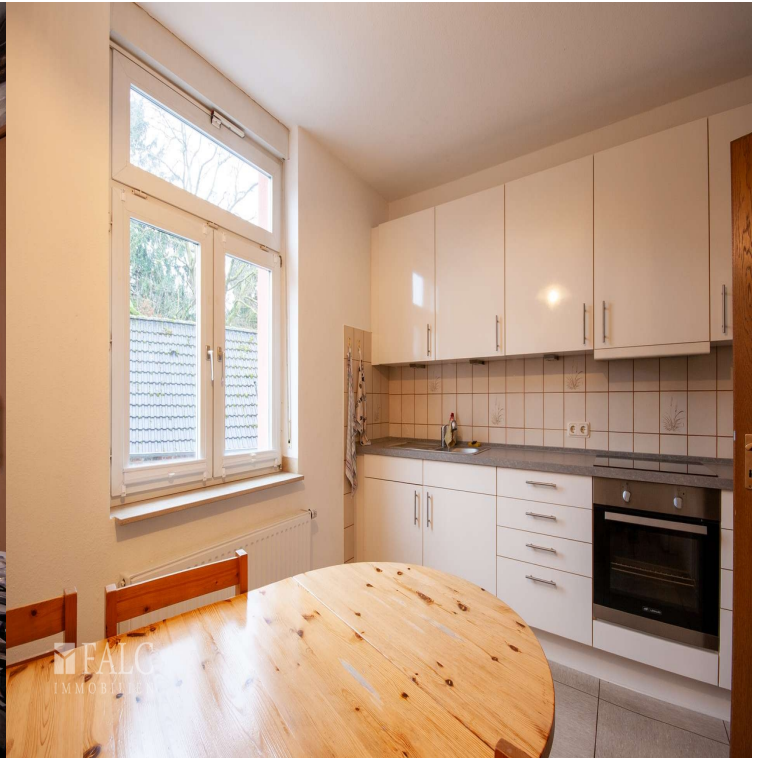
[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

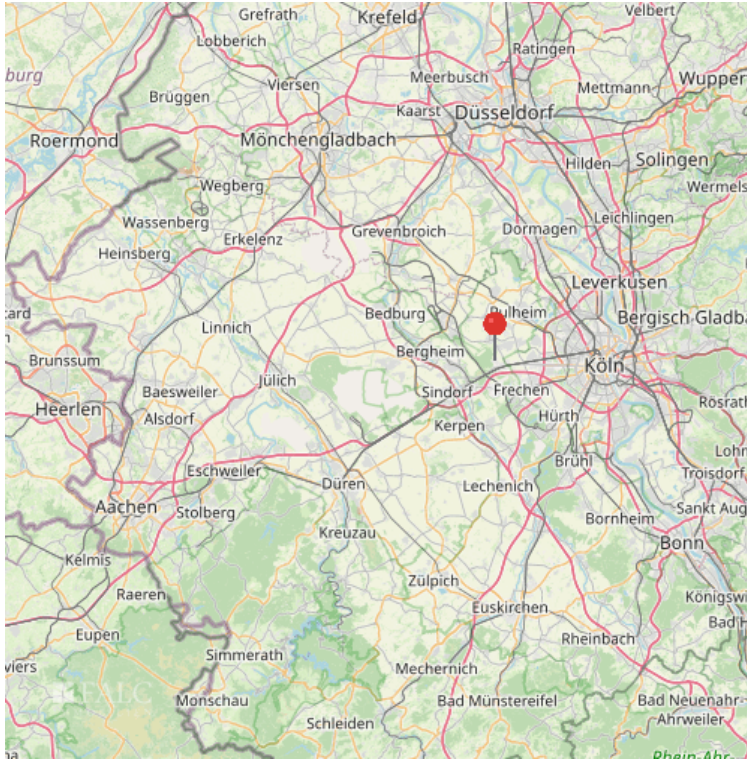
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

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](#)



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](#)