



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NO-25081

1-3 Familienhaus mit Ausbaupotenzial Wohnen, vermieten, Firma/Büro, alles unter einem Dach

Eckdaten

Kaufpreis	649.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.201,85 €
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	270,0 m²
Nutzfläche	270,0 m²
Grundstücksfläche	989,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	10,0
Baujahr	1960
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2020
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.05.2032
Energiebedarf	212.0
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Gebäudeart	Gewerbe

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 Wohn- und Geschäftshaus liegt in Ortsteil Gladbach nord-östlich der Innenstadt von Neuwied. Der Stadtteil liegt am Rand des Naturparks Rhein-Westerwald.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie durch die gute Verkehrsanbindung über die B256 das Neuwieder Zentrum, die Autobahnzubringer nach Köln / Frankfurt oder die Koblenzer Innenstadt.

Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind gut zu erreichen.

Objektbeschreibung

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten!!!

Für den Eigennutzer mit Firma und Vermietungsambition genauso interessante wie für den Kapitalanleger oder die Großfamilie.

Im EG befindet sich die derzeitige Eigentümerwohnung mit weiterem Ausbaupotenzial. Die Wohnung wurde in den letzten beiden Jahren ausgebaut, mit einem modernen Bad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Dusche, einer traumhaften Wohnküche mit Kochinsel, TV etc. Das riesige derzeitige Schlafzimmer wäre auch als Wohnzimmer denkbar und in der ehemaligen Gastküche könnte ein schönes Schlafzimmer entstehen. Neben der Wohnküche befindet sich ein breiter Flurbereich der zur Zeit als Hobbyraum genutzt wird. Ein kleiner Gewölbekeller liegt unterhalb der Wohnung. Sei können die Wohnung durch einen separaten Eingang oder den Eingang, welcher derzeit auch von den Mietern genutzt wird, erreichen.

Die beiden Wohneinheiten im Obergeschoß sind derzeit vermietet, für die Großfamilie wäre hier eine Nutzung auch als Einfamilienhaus möglich.

Beide Wohnungen wurden kürzlich ausgebaut und renoviert. Die 2 ZKB Wohnung besticht durch ihre gemütliche, offene Holzbalkenoptik. Hierdurch erscheinen Essbereich, Wohnzimmer und Küche getrennt und doch loftähnlich. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, neben dem Bad befindet sich eine praktische Abstellkammer. Durch den Wohnbereich gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer. Alle Räume sind lichtdurchflutet und modern gestaltet.

Das Appartement besteht aus einer kleinen Wohnküche mit Zugang zum Balkon, einem Duschbad

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

und einem großen Wohn-/Schalraum.

*Alle drei Wohnungen haben eine neuwertige Klimaanlage !!
Das Dachgeschoß wird als Speicher genutzt, ein Ausbau ist auch hier denkbar um weiteren Wohnraum zu generieren.*

Der mit Naturstein gepflasterten Innenhof bietet viel Platz für gemütliche Familienabende, oder auch einen Pool...die ausfahrbare Überdachung ist bereits vorhanden und spendet fast der gesamten Hoffläche Sonnenschutz.

Der Anbau mit Toilettenanlage könnte zB. zur Sauna umgebaut werden.

Auf der anderen Seite befindet sich eine ca 180m² große Halle (ehemaliger Getränkemarkt) mit Toilette, Heizung und Nebenraum. Sie brauchen zusätzliche Bürofläche? Kein Problem. Die ehemalige Kegelbahn befindet sich mit eigenem Eingang neben der Halle und ist mit wenig Aufwand zu Büros umzugestalten.

Beide Gebäudeteile erreichen Sie über den großen Parkplatz.

Im Rahmen der umfangreichen Renovierungsarbeiten wurde auch eine Solaranlage mit fast 10KW installiert, was diesen Wohnraum auch energetisch interessant macht.

*Eine Vorab-Besichtigung in Form eines 360 Grad-Rundgangs finden Sie hier:
<https://app.immviewer.com/portal/tour/2623169>*

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

In den letzten 5 Jahren wurden unter anderem folgende Investitionen getätigt:

- *Sanierung der zwei Wohnungen im OG (Bäder, Böden)*
- *Erneuerung der Heizungsanlage 2017*
- *Teilweise Sanierung der Elektroinstallation*
- *Ausbau Erdgeschoß zu Wohnung*
- *Installation von 3 Klimaanlage*
- *ca 10 Kw Solaranlage*
- *Fassadenanstrich 2018*
- *Umbau der ehemaligen Küche in ein Schlaf-/Kinderzimmer*

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

- *EG: ca. 160 m² (2-3 Zimmer, Esszimmer mit offener Küche, Bad)*
- *1. OG: ca. 45 m² (1 Zimmer, Küche, Bad),*
- *1. OG: ca. 65 m² (2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon),*

Ausbau der Nebenräume zu Wohn- oder Büro Zwecken möglich

Gewerbehalle ca 200m²

*2 Garagen
9 Parkplätze*

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

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.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 Uhr persönlich zur Seite, über 40.000 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

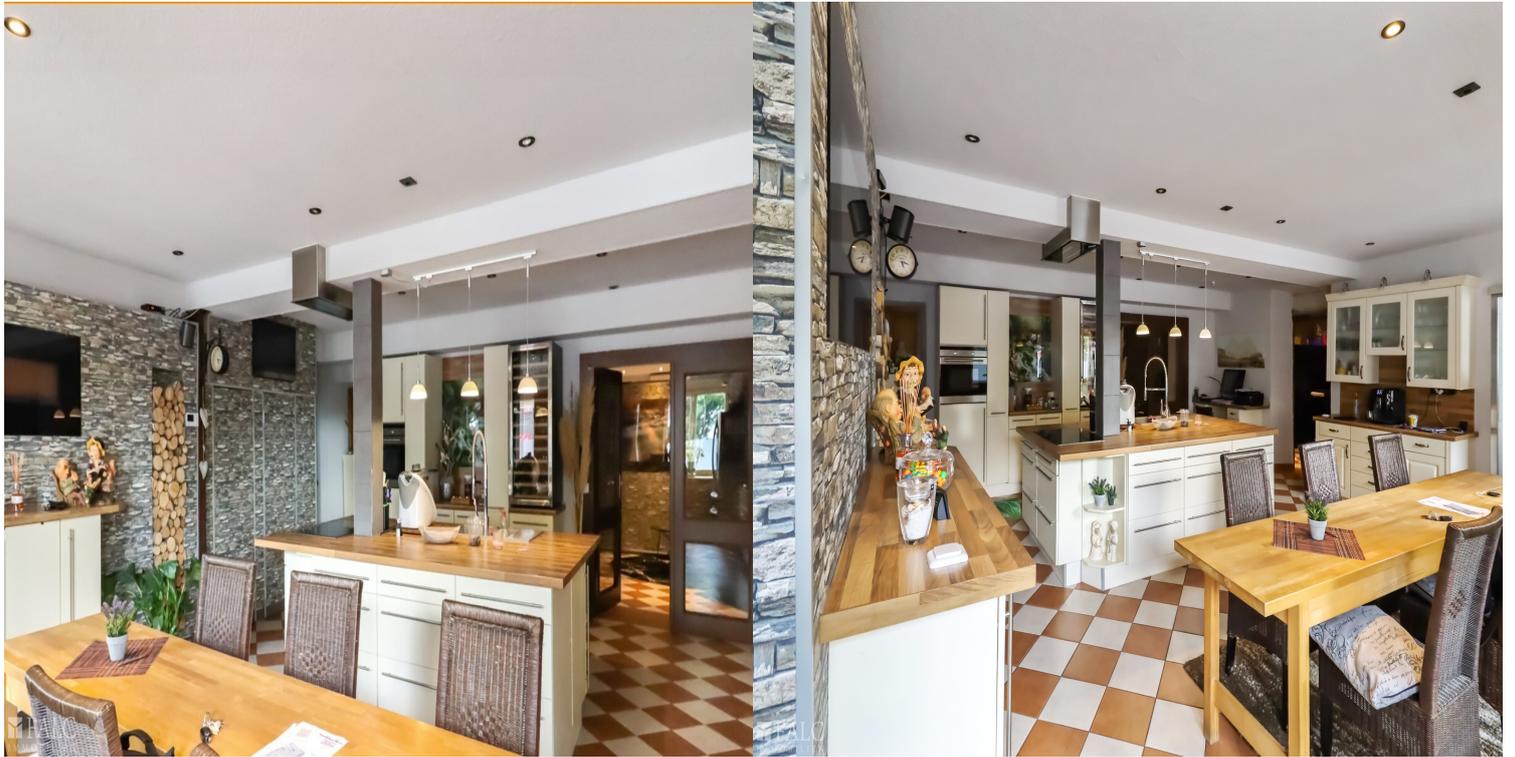
[Online ansehen](#)



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

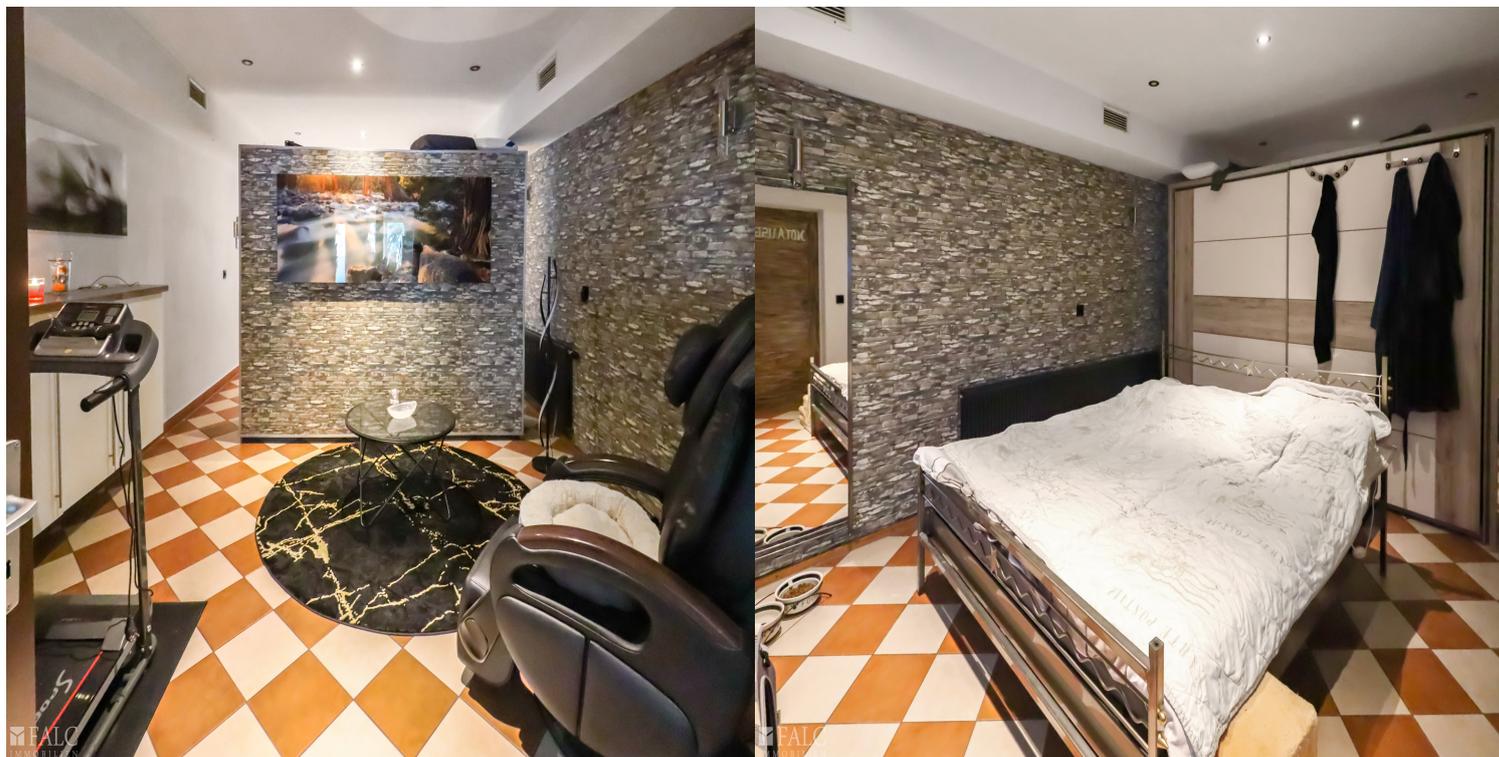
[Online ansehen](#)



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

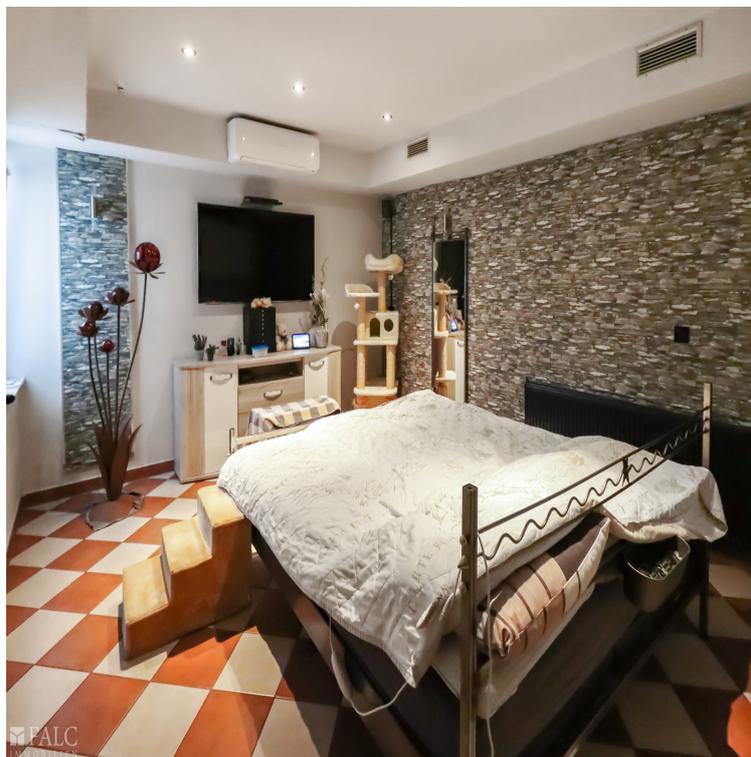
[Online ansehen](#)



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 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

FALC

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



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

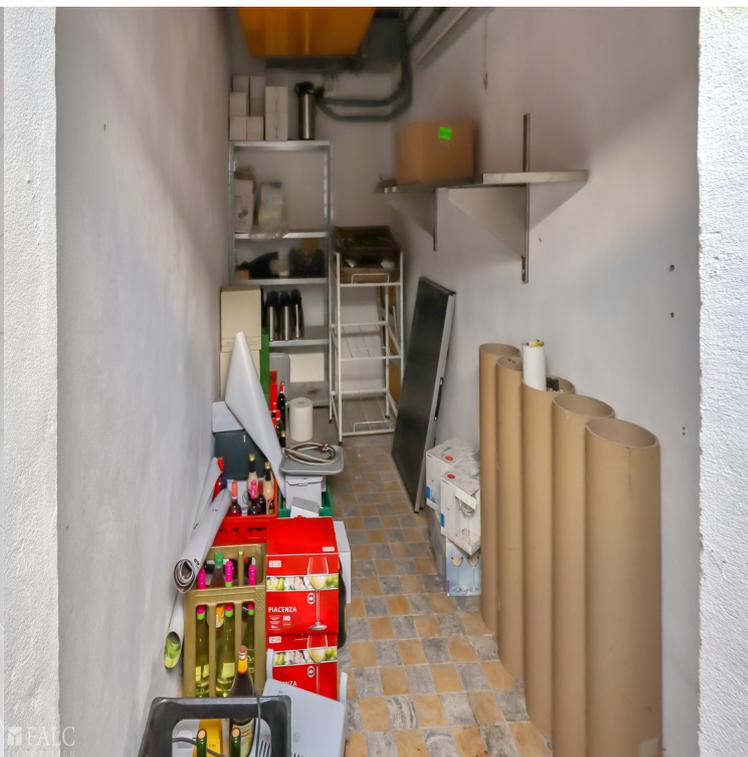
[Online ansehen](#)



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

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

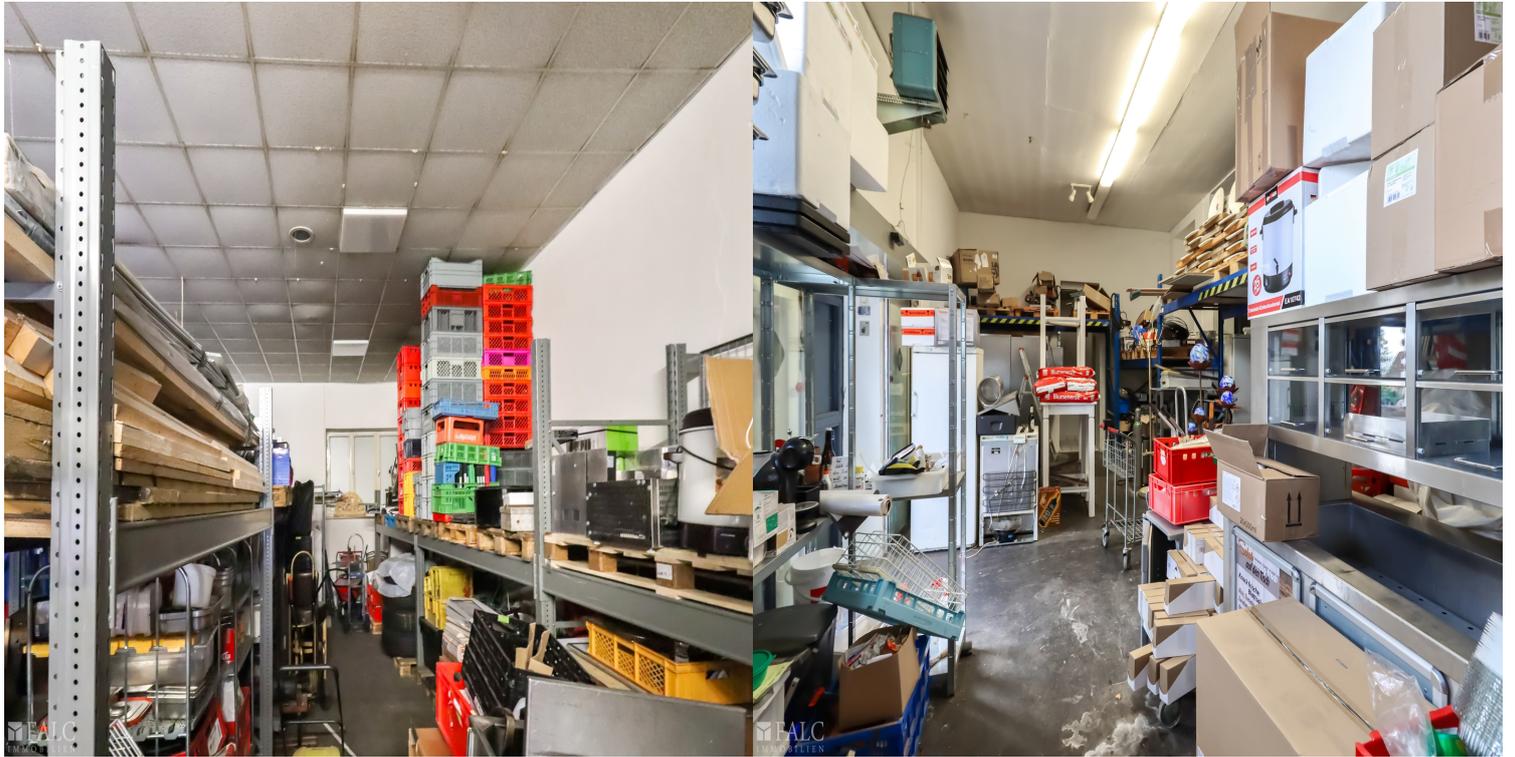
[Online ansehen](#)



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

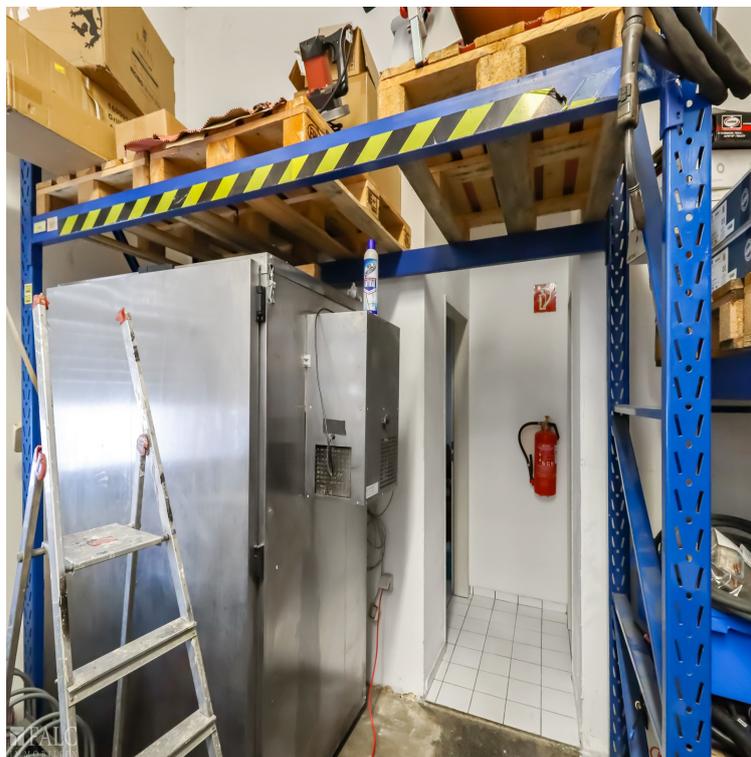
[Online ansehen](#)



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

