



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NO-60091

**Tolle Kapitalanlage mit langjährigen Mietern**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>720.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.333,33 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>60.000,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>12,0</b>
<b>Provision</b>	<b>5,95% inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>540,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>671,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>540,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1930</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.11.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>235</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>22.11.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

***Willkommen in einem der attraktivsten Viertel der Stadt, wo Komfort und Erreichbarkeit perfekt harmonieren. Diese Immobilie befindet sich in einer nachgefragten Lage, die sowohl ruhige Wohnqualität als auch hervorragende Anbindungen und Dienstleistungen bietet.***

***Für Ihre täglichen Besorgungen stehen Ihnen gleich mehrere Supermärkte in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Der Netto Marken-Discount ist lediglich 400 Meter entfernt und bietet Ihnen eine breite Palette an Produkten für den täglichen Bedarf. Auch der REWE ist nur wenige Schritte weiter entfernt und erweitert das Einkaufsangebot optimal.***

***Die verkehrliche Anbindung ist durch öffentliche Verkehrsmittel sowie nahe gelegene Autobahnen ideal. Eine Bushaltestelle ist nur 100 Meter entfernt, was Ihnen einen schnellen Zugang zum öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Diese Anbindung wird durch weitere Haltestellen in der Umgebung ergänzt. Für Fernreisen ist der nächstgelegene internationale Flughafen meist in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Vielflieger oder Geschäftsreisende macht.***

***In puncto Gesundheit und medizinischer Versorgung befinden sich mehrere wichtige Einrichtungen in Ihrer unmittelbaren Umgebung. So ist eine Zahnarztpraxis 200 Meter entfernt und gewährleistet eine schnelle und zuverlässige Versorgung. Auch Allgemeinmediziner sind in der Nähe und sorgen für ein rundum gesichertes medizinisches Umfeld.***

***Die Bevölkerungsstruktur dieser Gegend ist vielfältig und ausgewogen. Mit einem breiten Altersdurchschnitt von Familien mit Kindern bis hin zu Senioren finden Sie hier eine Gemeinschaft, in der sich alle Generationen wohlfühlen. Die überwiegend bewohnten Wohnungen und der geringe Leerstand sprechen für eine lebendige und stabile Nachbarschaft.***

***Die Kombination aus einer vielseitigen, gut erschlossenen Infrastruktur und der angenehmen Wohnatmosphäre macht diese Adresse zu einer ausgesprochen begehrten Wohnlage für anspruchsvolle Immobilieninteressenten. Hier genießen Sie nicht nur die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur, sondern auch die Ruhe eines gepflegten Wohngebietes.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Objektbeschreibung**

*Willkommen in diesem einladenden Wohn- Geschäftshaus-Komplex, gelegen im begehrten Stadtteil Niederbieber in Neuwied. Diese exquisite Immobilie besticht durch ihre durchdachte Architektur und bietet eine perfekte Mischung aus Komfort und Funktionalität.*

*Das Gebäude beherbergt derzeit eine Pizzeria mit gut 30 jähriger Familientradition sowie eine Eisdiele. Beide Betriebe sind bereits seit vielen Jahren an die Betreiber vermietet. Diese bewohnen auch zur Zeit die beiden Wohnungen im angrenzenden Wohngebäude.*

*Der große Gastraum der Pizzeria wurde vor einigen Jahren aufwendig renoviert. Die Eisdiele wurde von einer Tierarztpraxis in die heutige Nutzung umgestaltet mit eigener Eisproduktionsstätte in den Untergeschossräumen.*

*Die Mieteinnahmen von rd 60.000,-€ Im Jahr und werden pünktlich gezahlt. Das Wohngebäude hat ca 150m<sup>2</sup>, der gewerbliche Teil ca 390m<sup>2</sup>*

*Erst im letzten Jahr wurden die Gasthermen erneuert und auch sonst ist das Gebäude in einem gepflegten Zustand.*

### **Ausstattung**

*Fenster doppelverglast ca 10 und 20 Jahre alt*

*Gasthermen 3x 2024 und 1x 2014*

*Gastronomie renoviert 2014*

*Parkplätze*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

***Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern vereint auch zahlreiche Vorteile einer erstklassigen Lage. Das großzügige Haus besticht durch eine moderne, durchdachte Raumaufteilung und verfügt über einen einladenden Balkon, der zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Mit einem zusätzlichen Gäste-WC und einem praktischen Keller bietet das Objekt höchsten Komfort und ausreichend Stauraum für Ihre Bedürfnisse.***

***Die Umgebung des Hauses zeichnet sich durch eine hervorragend entwickelte Infrastruktur aus, die ideal für Immobilieninteressente ist. In nur 117 Metern Entfernung befindet sich die Bushaltestelle "Post", die eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Dies erleichtert nicht nur den täglichen Pendelverkehr, sondern bietet auch flexible Reisemöglichkeiten innerhalb der Stadt.***

***Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Ihnen die Supermärkte Netto Marken-Discount und REWE in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die fußläufig erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Versorgungseinrichtungen trägt dazu bei, dass der tägliche Bedarf bequem und zeitsparend gedeckt werden kann.***

***Die Lage des Hauses bietet zudem ausgezeichnete Mobilitätsmöglichkeiten. Ein internationaler Flughafen ist innerhalb von etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was für Vielreisende von großem Vorteil ist. Die Nähe zu den Autobahnen A1 und A2 ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege der Region.***

***Zusätzlich zu den zahlreichen Annehmlichkeiten in der Umgebung profitieren Sie von einer engagierten Nachbarschaft, die sich durch eine hohe soziale Stabilität und ein harmonisches Miteinander auszeichnet. Die Lageindizes unterstreichen die Attraktivität des Viertels, insbesondere in den Bereichen Nahversorgung und individueller Mobilität.***

***Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage legen. Die geringe Leerstandsquote und die überdurchschnittliche Wohnfläche pro Kopf unterstreichen die hohe Lebensqualität, die Sie in diesem exklusiven Haus erwartet.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

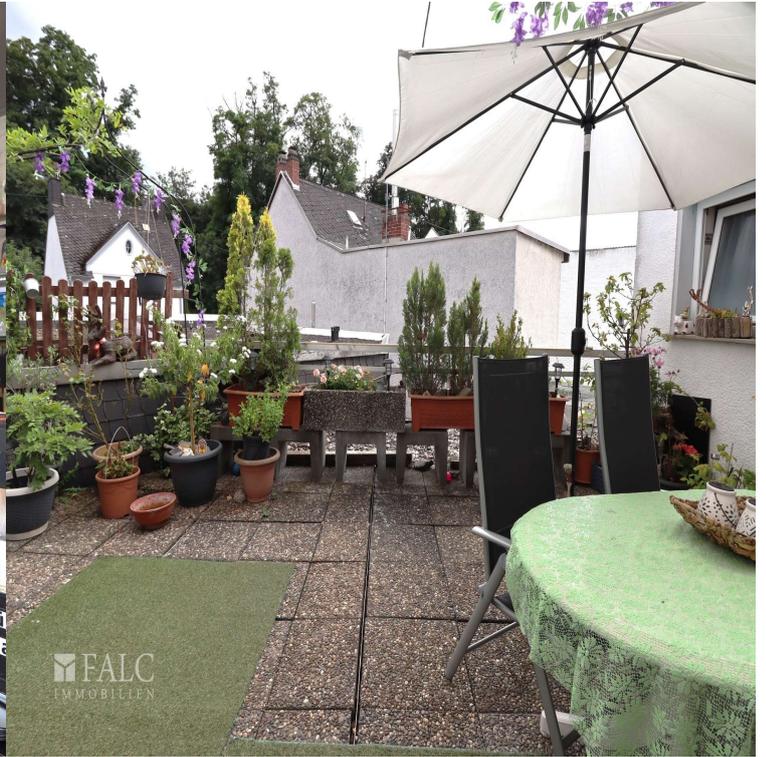
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

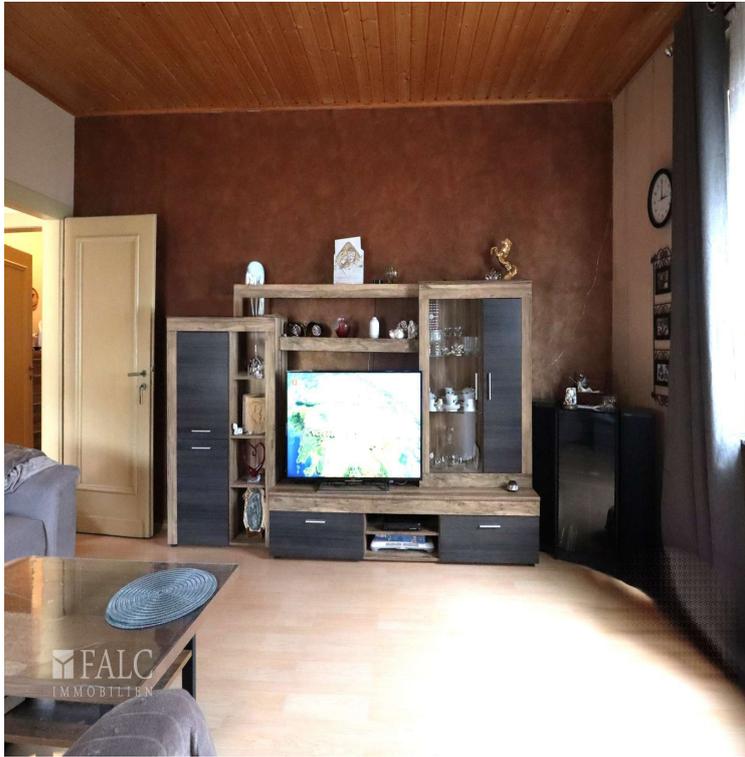
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

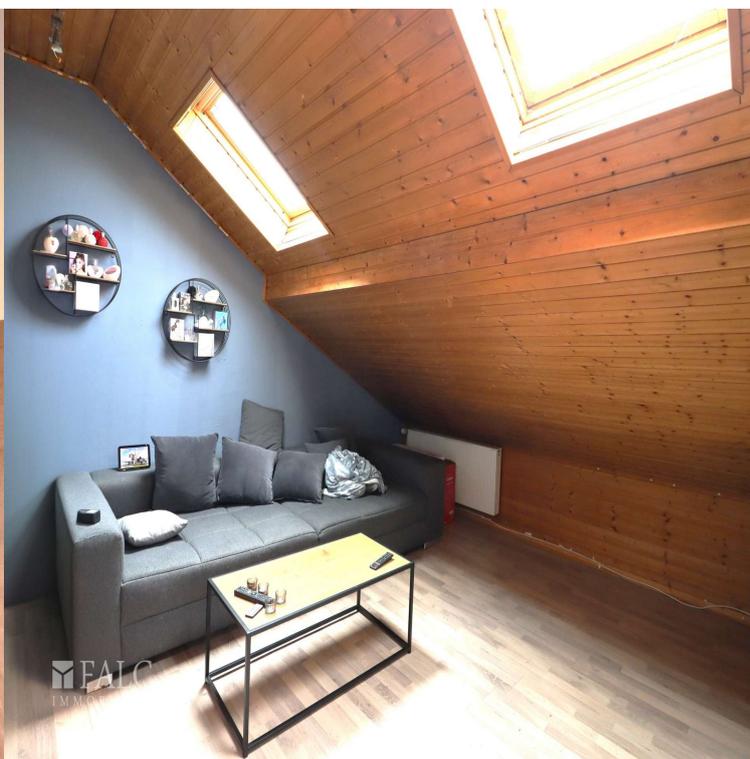
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

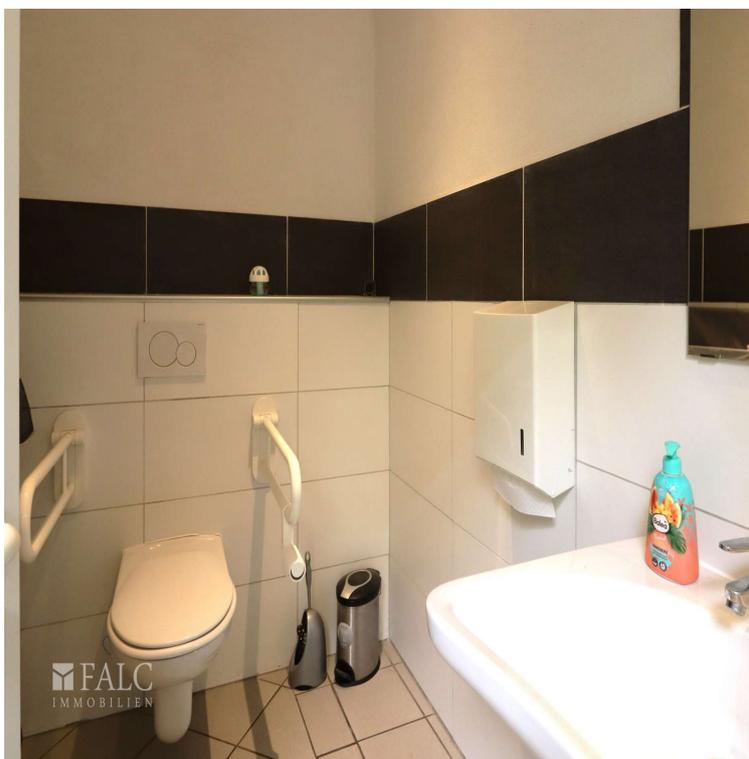
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

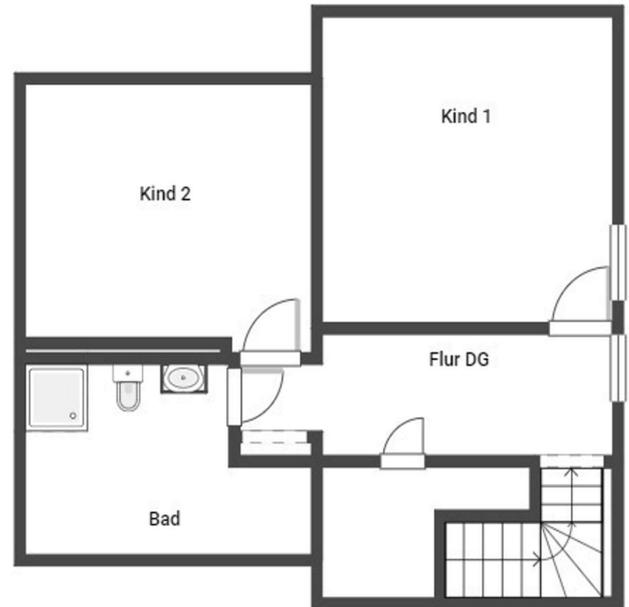
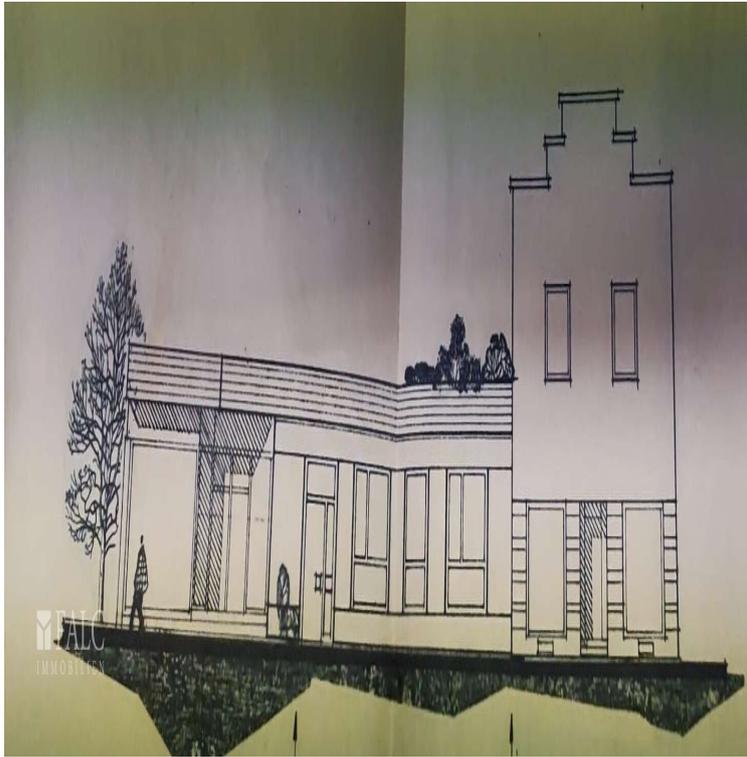
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

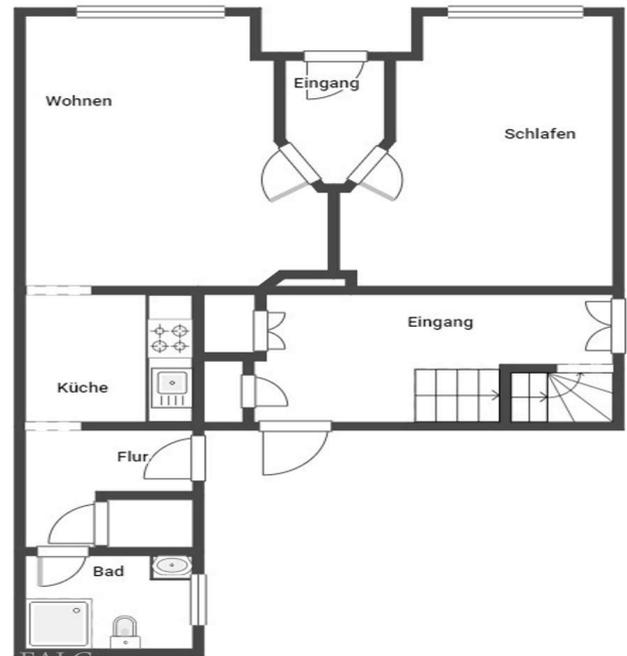
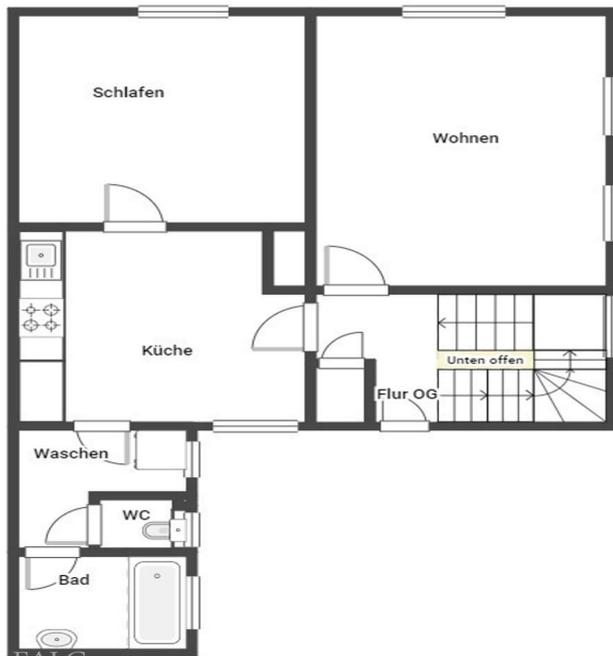
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

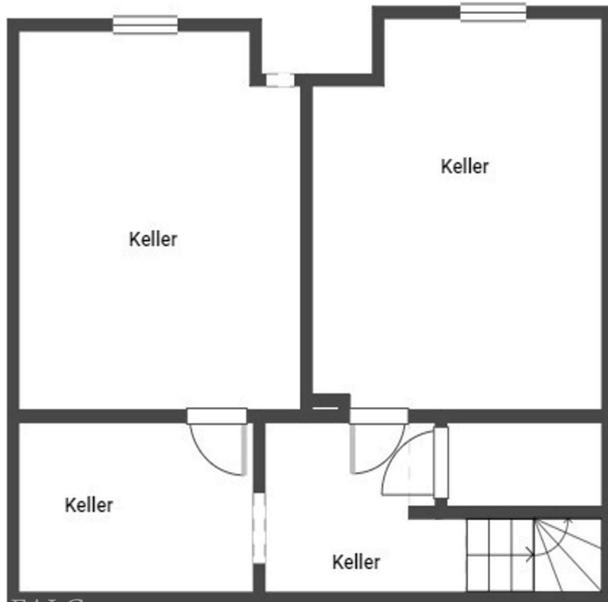
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)