



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PaKo-68088

Zentral, gepflegt, vielseitig – Ihr Investment mit Potenzial

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

950.000,00 €
3,00% 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	273,0 m²
Grundstücksfläche	415,0 m²
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1970
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.04.2035
Energiebedarf	185
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	23.04.2025
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

Widdersdorf ist ein Kölner Stadtteil, der sich im Kern seinen dörflichen Charakter bewahrt hat. Hier lebt es sich ruhig und in angenehmer Nachbarschaft. Mit der Erschließung des großen Baugebietes „Prima Colonia“ erfuhr Widdersdorf zahlreiche Ergänzungen der Infrastruktur. So finden Sie in unmittelbarer Nähe hervorragende Einkaufsmöglichkeiten (Edeka/ Aldi /Netto /DM/ ...). Im Nachbarstadtteil Weiden können Sie sich im riesigen Rhein-Center alle Shoppingträume erfüllen.

Für Kinder stehen drei Kitas, eine Ganztagesgrundschule und die internationale Widdersdorfer Friedensschule zur Verfügung.

Der Kölner Golfclub am Freimersdorfer Weg lässt das Herz jedes Golfspielers höher schlagen. Aber auch für andere Sportler haben Widdersdorf und seine Nachbarstadtteile vieles zu bieten.

Drei Buslinien stellen die Verbindung vorwiegend zu den Nachbarstadtteilen Bocklemünd und Weiden her, von wo Sie mit den KVB-Linien bzw. mit der S-Bahn sehr gute Anbindungen an die Kölner Innenstadt haben. Die A1 erreichen Sie in etwa sechs Minuten.

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 im Jahr 1970 in Massivbauweise errichtete 3-Parteienhaus überzeugt durch seine gute Lage in Widdersdorf. Es befindet sich auf einem ca. 415 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 190 m² Wohnfläche und einen Stellplatz vor dem Haus- Ergänzt wird das Angebot durch eine zusätzliche Gewerbe-Einheit im hinteren Grundstücksbereich mit einer Fläche von ca. 83 m².

Das Haupthaus bietet gut geschnittene Wohnungen, die sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien eignen. Alle Einheiten sind derzeit vermietet und erwirtschaften stabile Mieteinnahmen – eine hervorragende Voraussetzung für Kapitalanleger. Im Jahr 2005 wurde das Gebäude durch einen Dachausbau erweitert, wodurch eine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss geschaffen wurde. Die Wohnungen verfügen über eine mittlere Ausstattung, sind überwiegend mit Laminat ausgelegt, die Fenster aus dem Jahre 2011 sind aus Kunststoff und doppelt verglast.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befindet sich eine zusätzliche Einheit, die im Jahr 2001 ausgebaut wurde und vielseitiges Nutzungspotenzial bietet – z. B. als Büro, Werkstatt oder als Atelier. Die Durchfahrt zu dieser Einheit kann als überdachter Stellplatz genutzt werden und bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Das Gebäude wurde über die Jahre hinweg regelmäßig instand gehalten und in zahlreichen Bereichen modernisiert bzw. erneuert, wodurch sich heute ein gepflegter Gesamtzustand ergibt. Die Gas-Heizung des Haupthauses ist aus dem Jahr 2001. Pkw-Stellplätze im Innenhof runden dieses attraktive Angebot ab.

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

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, ist aber auch für Selbstnutzer eine attraktive Wahl. Die Einheiten lassen sich wie folgt klassifizieren:

**Wohnung 1 (EG) - Wohnfläche ca. 46,9 m²
Kaltmiete: 650,- € / Jahresmiete: 7.800,- €
BK Vorauszahlung: 1.500,- € / Jahr**

**Wohnung 2 (OG) - Wohnfläche ca. 70,83 m²
Kaltmiete: 567,- € / Jahresmiete: 6.804,- €
BK Vorauszahlung: 1.884,- € / Jahr**

**Wohnung 3 (DG) - Wohnfläche ca. 72,71 m²
Kaltmiete: 698,- € / Jahresmiete: 8.376,- €
BK Vorauszahlung: 1.560,- € / Jahr**

Stellplatz Miete: 32,- € / Jahresmiete: 384,- €

**Gewerbe/Büro (EG Nebengebäude) - Gewerbefläche ca. 83,38 m²
Kaltmiete: 958,- € / Jahresmiete: 11.496,- €
BK Vorauszahlung: 2.400,- €**

Jahresmiete gesamt: 34.860,- €

Bodenbeläge bestehen aus Parkett, Laminat und Fliesen, die Fenster sind aus Kunststoff und doppelt verglast. Im ersten und zweiten OG haben die Wohnungen großzügige Balkone und im Erdgeschoss befindet sich eine Terrasse mit einer Größe von 40m². Die Sanitäranlagen weisen einen guten Allgemeinzustand auf und entsprechen den heutigen Anforderungen an Komfort und Funktionalität.

Zu dieser Immobilie liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, sodass eine Aufteilung der Eigentumswohnungen bereits vorbereitet ist.

Wir vermitteln Ihnen über unseren Kooperationspartner gerne ein Nutzungsdauergutachten, mit dem Sie den AfA-Satz dieser Immobilie erheblich steigern können. Dadurch steigt deren Rentabilität deutlich.

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

Sonstiges

Geben Sie bei der Kontaktaufnahme bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

gültig bis: 23.04.2035

Baujahr des Hauses: 1970

Baujahr der Heizung: 2001

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 185

Energieeffizienzklasse: F

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

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

Virtually Staged



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

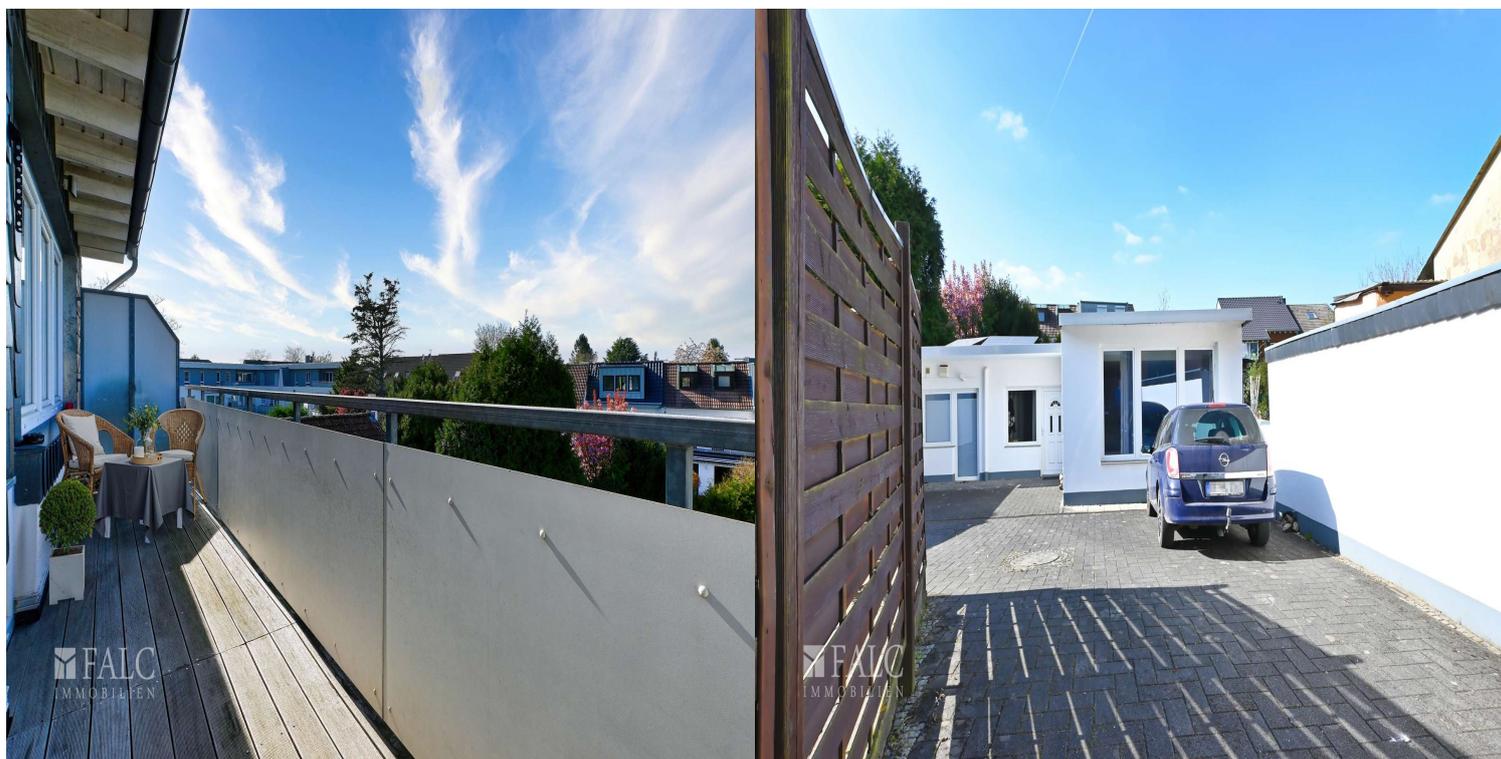
[Online ansehen](#)



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

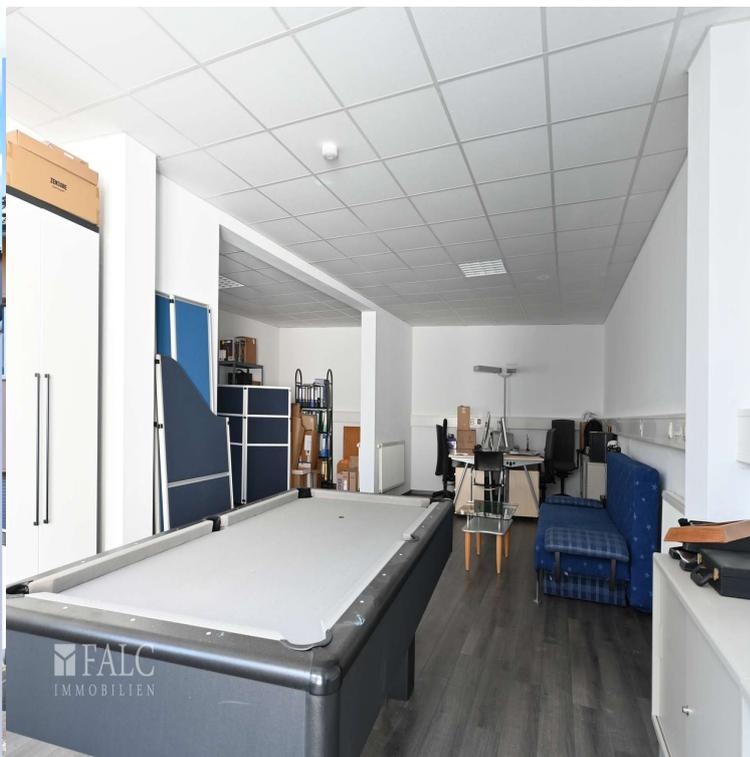
[Online ansehen](#)



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](#)

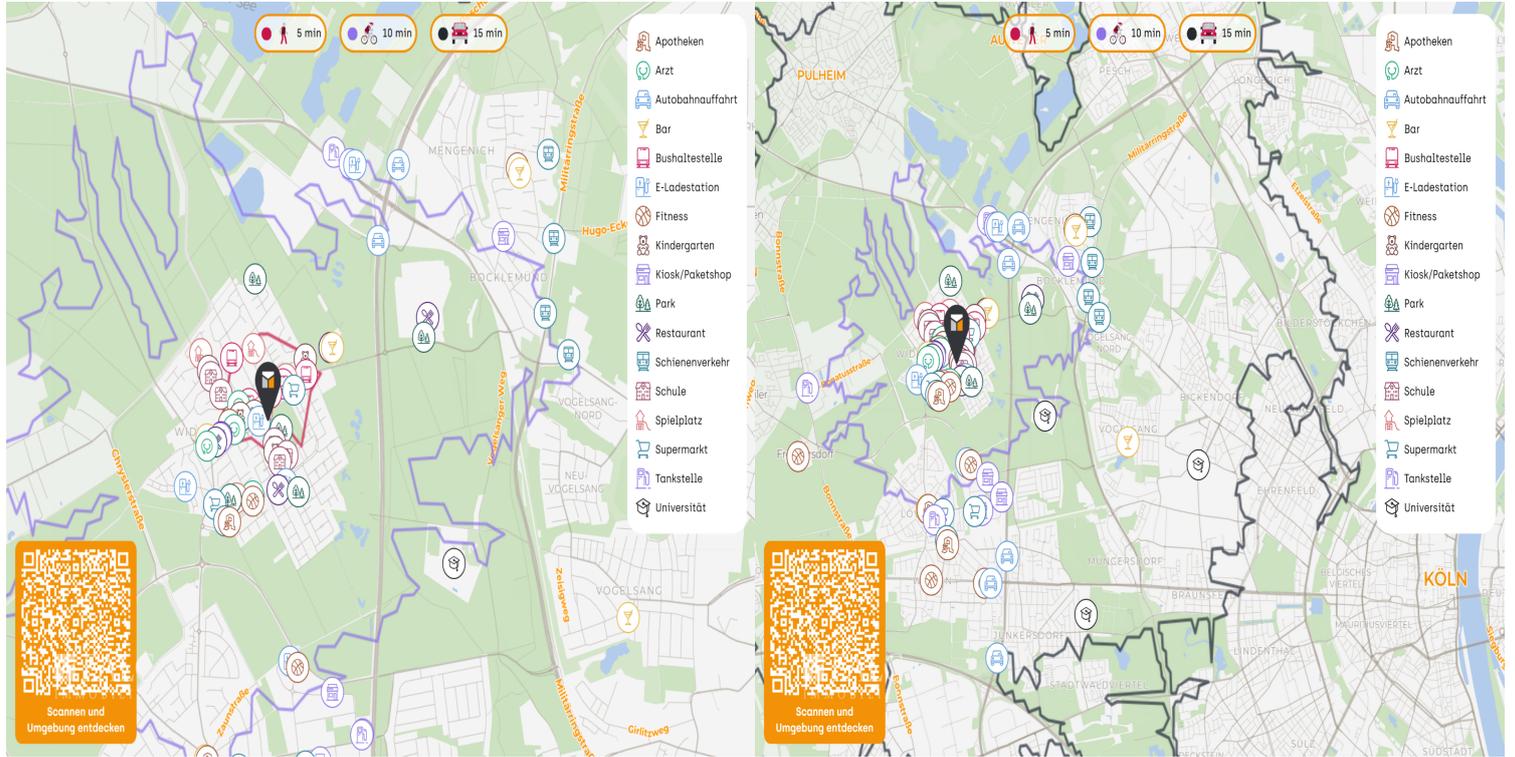


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

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

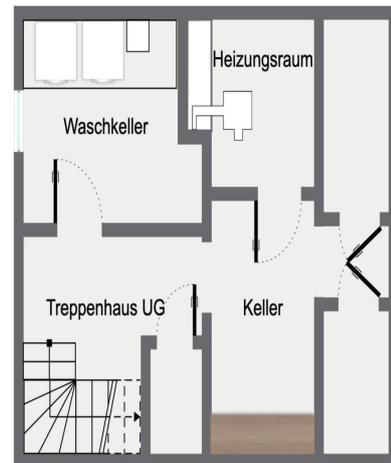
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

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



Erdgeschoss

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](#)