



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RiSt-78604

Pflegeleichtes Anlageobjekt mit attraktiver Rendite

Eckdaten

Kaufpreis	429.000,00 €
Kaufpreis pro m²	20.428,57 €
Jahresnettomiete	35.175,84 €
Faktor	12,2
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	289,6 m²
Grundstücksfläche	274,0 m²
Gesamtfläche	310,6 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1920
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.12.2035
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	10.12.2025
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

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven und zentralen Lage in Düren, die durch eine hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten besticht. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert. Der nächste Supermarkt ist nur etwa 200 Meter entfernt, und auch Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung zahlreiche Kindergärten und Schulen, die sich in einem Umkreis von etwa 500 Metern befinden. Die Nähe zu mehreren Spielplätzen und Parks, wie dem Konrad-Adenauer-Park, sorgt für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit Bushaltestellen in nur etwa 100 Metern Entfernung. Der Bahnhof Düren ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet eine gute Verbindung in die umliegenden Städte. Die Autobahnauffahrt zur A4 ist etwa 5 Kilometer entfernt, was eine bequeme Anbindung für Autofahrer gewährleistet.

Für Kultur- und Freizeitinteressierte gibt es in der Umgebung Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Burgau und das Stadtmuseum Düren. Sportbegeisterte können sich im nahegelegenen Sportcenter oder im Oststadion austoben.

Die Lage bietet zudem eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten, von gemütlichen Cafés bis hin zu internationalen Restaurants. Auch für den abendlichen Ausklang ist gesorgt, mit Bars und einem Brauhaus in der Nähe.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.

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

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem attraktiven Anlageobjekt? - Hier ist es!

Dieses Haus bietet eine großartige Gelegenheit für Investoren, die auf stabile Erträge und planbare Entwicklungsmöglichkeiten setzen.

Das Objekt ist voll vermietet und verfügt über eine jährliche IST-Miete i.H.v. 35.175,84 EUR p.a. Faktor: 12,2

Das Gebäude wurde über die letzten Jahre teilweise saniert und befindet sich energetisch wie technisch in einem guten und gepflegten Zustand. Für Kapitalanleger bedeutet das: kalkulierbare Bewirtschaftung, geringe Instandhaltungsrisiken und ein Objekt, das ohne umfangreiche Sofortinvestitionen weitergeführt werden kann.

Mit drei identisch geschnittenen Wohneinheiten und einer weiteren Wohneinheit im Dachgeschoss bietet das Haus eine klare und effizient nutzbare Struktur, die bei Mietern auf große Akzeptanz stößt. Die Wohnungsgrößen entsprechen exakt dem in der Region am stärksten nachgefragten Suchprofil, sodass eine dauerhafte Vermietbarkeit sichergestellt ist. Jede Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer, zwei ruhigen Schlafzimmern, einer separaten und gut geschnittenen Küche mit angrenzender Speisekammer, einem Badezimmer und einem separaten WC. Die Balkone laden zum Verweilen an der frischen Luft ein und stellen Ihre künftigen Mieter zufrieden.

Das Erdgeschoss dient als funktionale Verteilerebene. Dort sind der Sicherungskasten, die Gaszähler und weitere technische Anlagen untergebracht. Ebenso befindet sich auf dieser Ebene der Hauswirtschaftsraum der Bewohner. Außerdem gelangen Ihre Mieter durch die angrenzende Durchfahrt mit ihrem PKW auf den Innenhof und von dort zu den zwei verfügbaren Garagen. Besonders im Sommer bietet dieser Innenhof Ihren Mietern eine weitere Aufenthaltsfläche.

*Überzeugen Sie sich gerne selbst.
Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen vor Ort!*

Ausstattung

- Balkone
- Innenhof
- Zwei Garagen im Innenhof
- Neuwertige Gas-Etagenheizungen

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

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Wir freuen uns einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Bei weiterem Interesse stellen Sie bitte Ihre Objektanfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Sie erhalten automatisiert und umgehend das vollständige Exposé.

Ihre Wünsche zur Besichtigung senden Sie uns bitte als Antwort auf diese Mail.

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

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:

52062 Aachen

Theaterstraße 46

kostenlose Hotline: 0800 646 0 646

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 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](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](#)



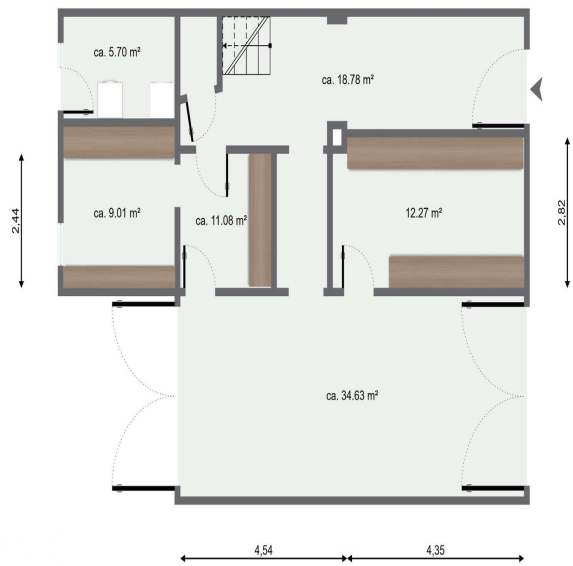
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

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

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



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

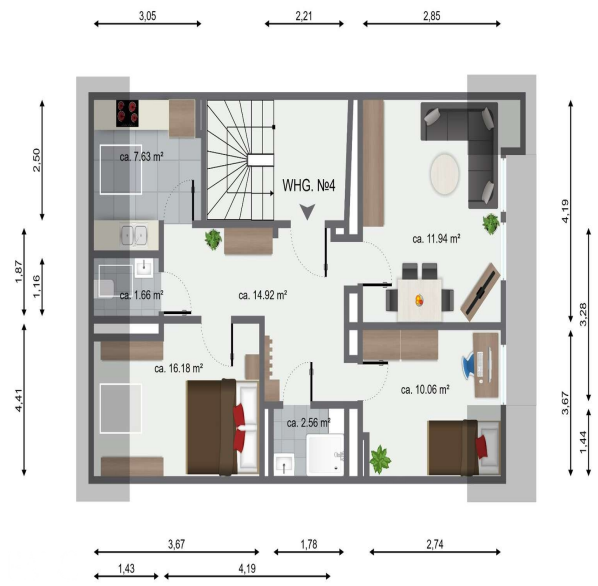
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



3. Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)