



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

360°

Jetzt Termin vereinbaren.

FALC  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



FALC  
IMMOBILIEN  
Zum Exposé



FALC  
FINANCE  
Finanzierung berechnen



Objektnummer FALC-UDi-40896

**1 Fam. Haus mit Lager u. 2 Garagen, Kapitalanleger Aufgepasst!!!**

### Eckdaten

**Kaufpreis** 425.000,00 €  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>** 3.692,31 €

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>130,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>176,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>451,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>306,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gastterrasse</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**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>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.10.2028</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>240.5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>18.10.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

**Worringen ist der nördlichste Stadtteil Kölns, grenzt an das Stadtgebiet von Dormagen und ist umgeben von einem hohen Grünflächenanteil.**

**Die Infrastruktur im Kölner Stadtteil Worringen ist mit Kindergärten, Grundschulen, Ärzten sowie mit diversen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bestens ausgeschöpft. Zum nächsten Kindergarten sind es zu Fuß nur 3 Minuten. Ein weiterer, katholischer Kindergarten ist in 10 Minuten fußläufig erreichbar. Eine Grundschule ist im Ort und die weiterführende Schulen aller Art sind sowohl in Köln als auch in Dormagen zu finden.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden. Bushaltestellen sowie die S-Bahn-Anbindung der Linie S 11 sind gut erreichbar und bieten Anschluss nach Köln, Dormagen, Neuss und Düsseldorf. Zur Kölner Innenstadt sind es 25 Minuten und zum Düsseldorfer Hauptbahnhof nur 40 Minuten mit der Bahn. Mit dem Pkw gelangen Sie schnell auf die Autobahnen A57 und A1.**

**Für einen hohen Freizeitwert sorgen die nah gelegenen Rhein Wiesen, der Sportpark mit vielen verschiedenen Sportaktivitäten und der Worringer Bruch für wundervolle Spaziergänge und Radtouren.**

**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**

**Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes 1-Familienhaus aus dem Baujahr 1966, das auf einer Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 451 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause bietet. Dieses Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde im Jahr 2020 teilweise saniert und vollständig renoviert, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden.**

**Besondere Merkmale dieses Anwesens sind die zusätzlichen Einnahmequellen durch zwei vermietete Garagen und eine Lagerhalle. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 100 €/Monat für Garage 1, 70 €/Monat für Garage 2. Vor den 2 Garagen sind noch 2 weitere Stellplätze verfügbar. Derzeit ist auch das Haus vermietet und generiert monatliche Kaltmieteinnahmen von 1206 €. Insgesamt beträgt die gesamt Kaltmiete 1.376€. Die Lagerhalle ist gerade frei geworden und kann wieder vermietet werden.**

**Des weiteren hat die Immobilie einen großzügigen Terrassenbereich, der harmonisch mit dem kleinen Garten verbunden ist und den Bewohnern einen angenehmen Ort zum Entspannen im Freien bietet. Das gesamte Anwesen ist umzäunt, was Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.**

**Die Raumaufteilung umfasst 3 Schlafzimmer, wobei das Elternschlafzimmer ein integriertes Badezimmer bietet. Das Haus verfügt zudem über ein geräumiges Wohnzimmer mit einem einladenden Kamin, eine großzügige Küche, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Arbeitszimmer und einen großen Keller. Diese Vielfalt an Räumen schafft flexible Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Bedürfnisse.**

**Zusammengefasst bietet dieses charmante Haus nicht nur ein komfortables und modernes Wohnerlebnis, sondern auch attraktive Einnahmequellen durch die vermieteten Garagen und Lagerhalle. Der großzügige Terrassenbereich und der umzäunte Garten runden das Angebot ab und machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investition.**

**Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**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**

## **Ausstattung**

**Baujahr: 1966**

**Bauweise: Massives Mauerwerk, außen verklindert, Betongeschossdecken.**

**Dach: Betonsteinziegel, Ortgang und Dachgauben mit Kunstschiefer verkleidet.**

**Treppenhaus: Holzterasse**

**Fenster: Aussen Holz, innen Kunststoff, zweifach isolierverglast. Kunststoffrollläden.**

**Fußböden: Fliesen u. Laminat**

**Kamin im Wohnzimmer**

**Innentüren: Holztüren**

**Wände: Raufasertapete, weiss gestrichen**

**Heizung: Gas, Heizkörper mit Thermostatventilen.**

**Gäste WC im EG: Sanitärkeramik in weiß, Fliesen.**

**Badezimmer OG: Badewanne, WC und Waschtisch, Fliesen. 2020 erneuert**

**Garage 1: elektr. Rolltor, vermietet (70€/Monat)**

**Garage 2: elektr. Rolltor, vermietet (100€/Monat)**

**Lagerhalle ca. 70 m<sup>2</sup>**

**Terrasse mit Gartenbindung**

**Keller: Waschraum, Abstellkammer, Heizraum, Partyraum**

**Satellitenanschluss für TV vorhanden**

**hereinschauen, sich wohlfühlen, kaufen!**

**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**

***Sehr gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte geben Sie uns bei Interesse immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Besichtigen Sie die Immobilie auch im 3D – Rundgang:***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. 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 auch Sie kompetent und mit Leidenschaft beim Verkauf Ihrer Immobilie.***

***Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem Büro:***

***FALC Immobilien Grevenbroich  
41515 Grevenbroich - Stadtmitte  
Graf-Kessel-Str. 4-8, oder  
FALC Immobilien Dormagen  
Bahnhofstr. 3  
41539 Dormagen  
0170 - 7730437***

**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](#)



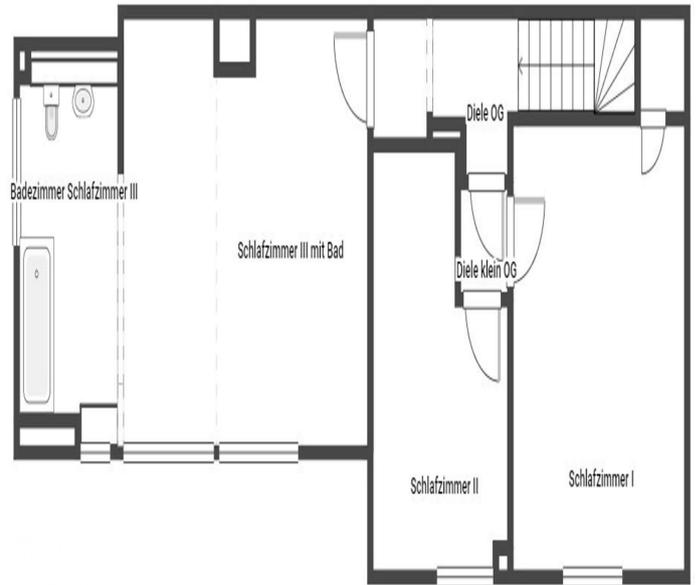
WP



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](#)



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](#)