



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UDi-40896

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

Eckdaten

Kaufpreis 440.000,00 €
Kaufpreis pro m² 3.692,31 €

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	130,0 m²
Nutzfläche	176,0 m²
Grundstücksfläche	451,0 m²
Gesamtfläche	306,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Wintergarten	
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.10.2028
Energiebedarf	240.5
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	18.10.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

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

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 m² und einer Grundstücksgröße von 451 m² 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 120 €/Monat für Garage 1, 70 €/Monat für Garage 2 und 700 €/Monat für die vermietete Lagerhalle. Derzeit ist auch das Haus vermietet und generiert monatliche Kaltmieteinnahmen von 1310 €. Insgesamt beträgt die gesamt Kaltmiete 2.210€

Desweiteren 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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 (130€/Monat)

Lagerhalle ca. 70 m², vermietet (700€/Monat)

Terrasse mit Gartenbindung

Keller: Waschraum, Abstellkammer, Heizraum

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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

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

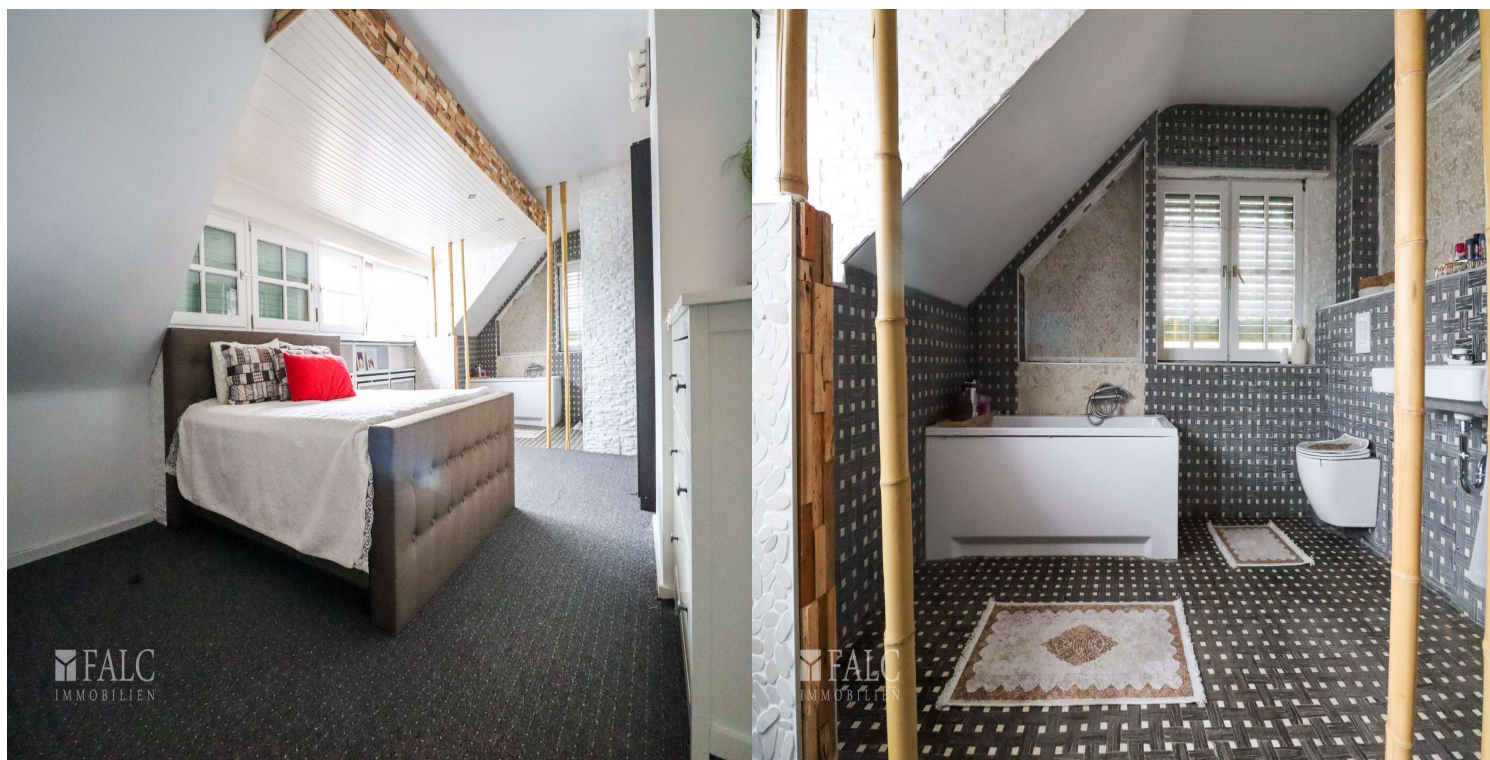
[Online ansehen](#)



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](#)



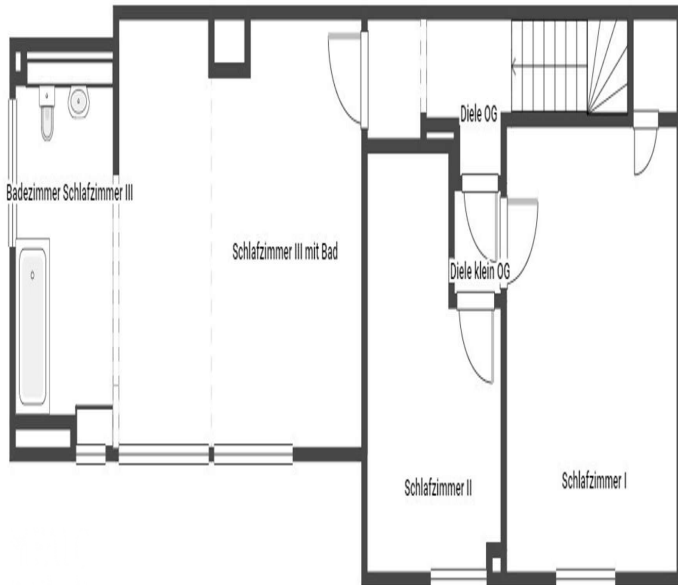
WP



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](#)



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](#)