



Anlageimmobilie

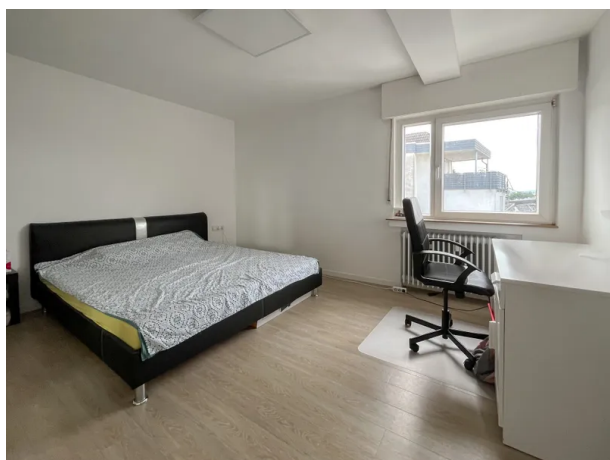
**Gepflegtes Wohn- und
Geschäftshaus mit
Entwicklungspotenzial in
zentraler Lage von Siegburg**

Objekt-Nr.:

66275-8423

Anlageimmobilie zum Kauf

in 53721 Siegburg





Details

Preise	Kaufpreis	1.190.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	73.368,60 €
	Mieteinnahmen (Ist)	64.788,60 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Informationen	Vermietet	✓
Flächen	vermietbare Fläche	ca. 742 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1962
	Kategorie	Standard
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	7

Beschreibung

1. Obergeschoss# drei Wohnungen 2. Obergeschoss# zwei Wohnungen Alle Wohnungen sind vermietet – es besteht kein Leerstand. Die Wohneinheiten sind gut ausgestattet und erfreuen sich einer stabilen Vermietbarkeit. Der derzeitige jährliche Netto-Mietertrag (kalt, ohne Dachgeschoss) beträgt 64.788,60 €. Mit einem ausgebauten Dachgeschoss lässt sich der Ertrag auf 73.368,60 € jährlich steigern. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, bietet jedoch attraktives Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Ein Architekturbüro hat bereits einen Entwurf für die Erweiterung, Aufstockung und den Umbau erstellt, der interessierten Käufern zur Verfügung gestellt werden kann. Das Objekt wurde fortlaufend modernisiert# Gaszentralheizung (1991) Fensteranlagen sukzessive erneuert Bäder größtenteils modernisiert Elektroinstallationen und wasserführende Leitungen regelmäßig angepasst Dank dieser Maßnahmen präsentiert sich das Gebäude in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand – ideal für Kapitalanleger mit Weitblick oder Projektentwickler, die das Ausbaupotenzial nutzen möchten.



Ausstattung

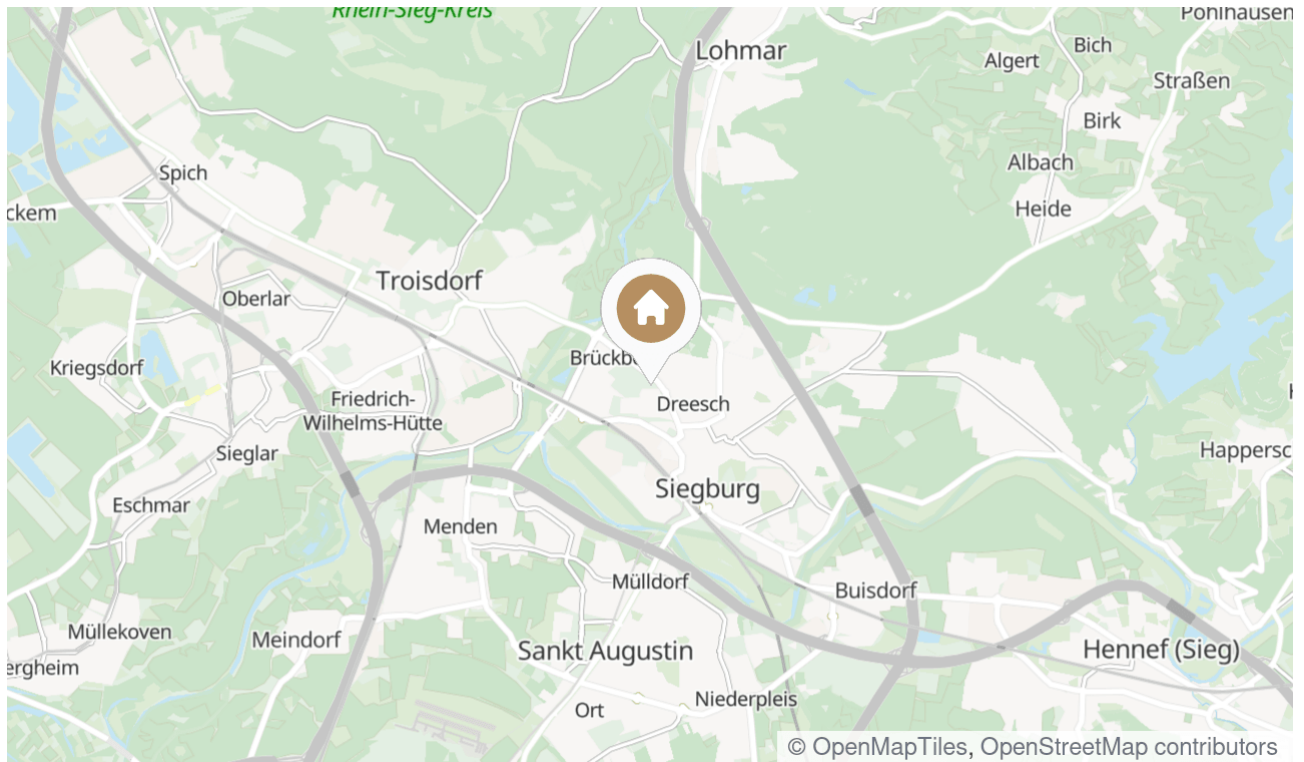
- Sehr zentrale und gut angebundene Lage - Fortlaufende Modernisierungen - Stabile Vermietbarkeit der Wohnungen und des Ladenlokals - Den Wohnungen im 1. Obergeschoss steht eine große Terrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. - Jede Wohnung im 2. Obergeschoss verfügt über einen Balkon - Ausbaupotenzial im Dachgeschoss - 2 Garagen



Lage & Umgebung

53721 Siegburg

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer attraktiven Lage in Siegburg. Die Immobilie liegt in einem lebendigen Stadtteil, der durch seine Mischung aus urbanem Flair und historischer Architektur besticht. Siegburg ist bekannt für seine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz und bietet schnellen Zugang zu den umliegenden Großstädten Bonn und Köln, was diese Lage besonders begehrt macht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gut entwickelte Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und kulturelle Einrichtungen, die keine Wünsche offenlassen. Die Nähe zum Stadtzentrum von Siegburg sorgt für ein lebendiges Umfeld und stellt sicher, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs leicht erreichbar sind. Neben der urbanen Anziehungskraft bietet Siegburg auch zahlreiche Grünflächen und Erholungsgebiete, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenso in der Nähe angesiedelt, was die Wohnlage besonders für Familien attraktiv macht. Die hohe Lebensqualität und das dynamische Umfeld machen diese Immobilie zu einer erstklassigen Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-09-10

Endenergiebedarf

119,45 kWh/(m2a)

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

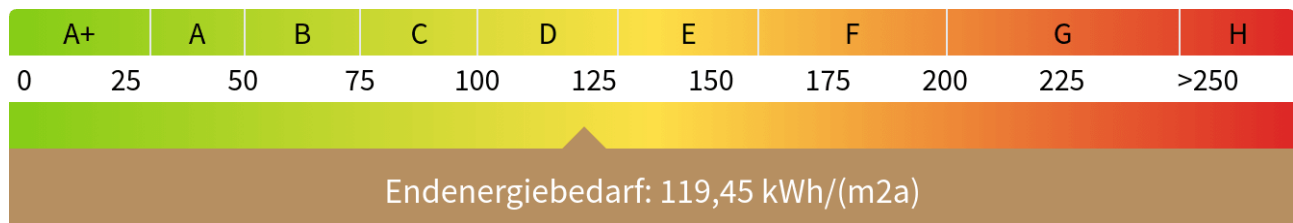
1962

Wesentlicher Energieträger

Gas

Energieausweis

2014















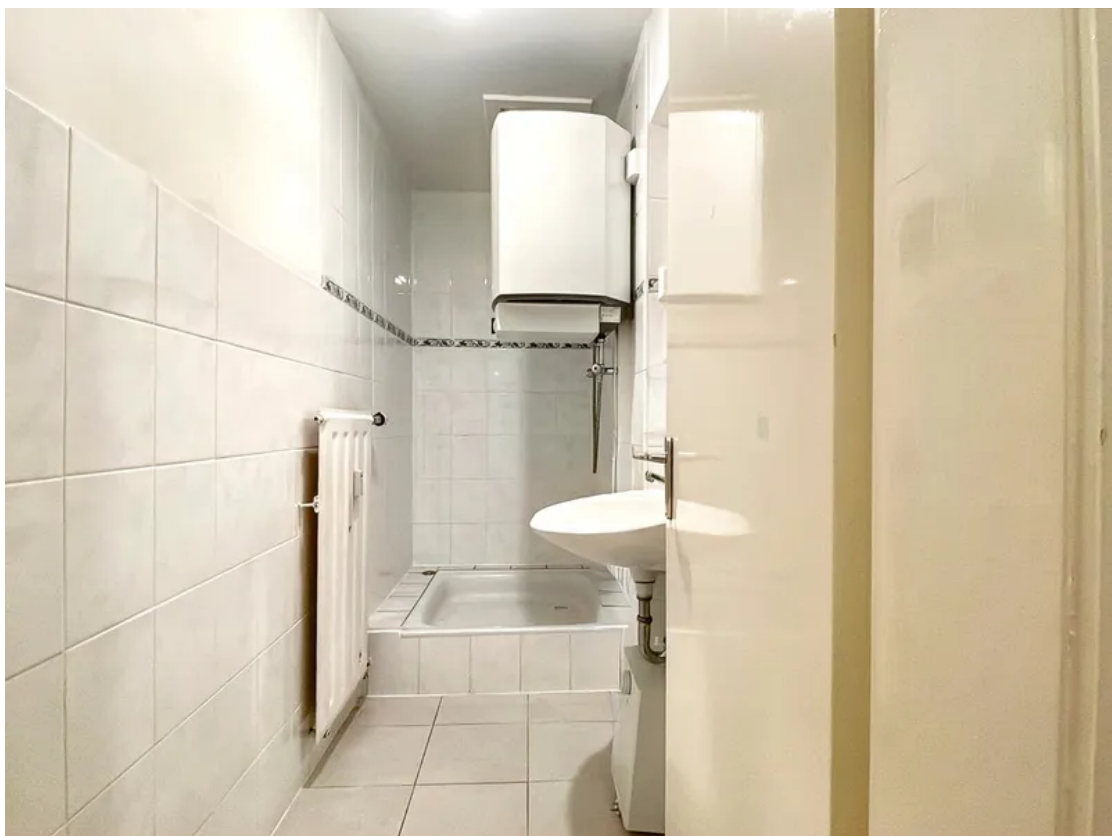
Dachgeschoss



Dachgeschoss



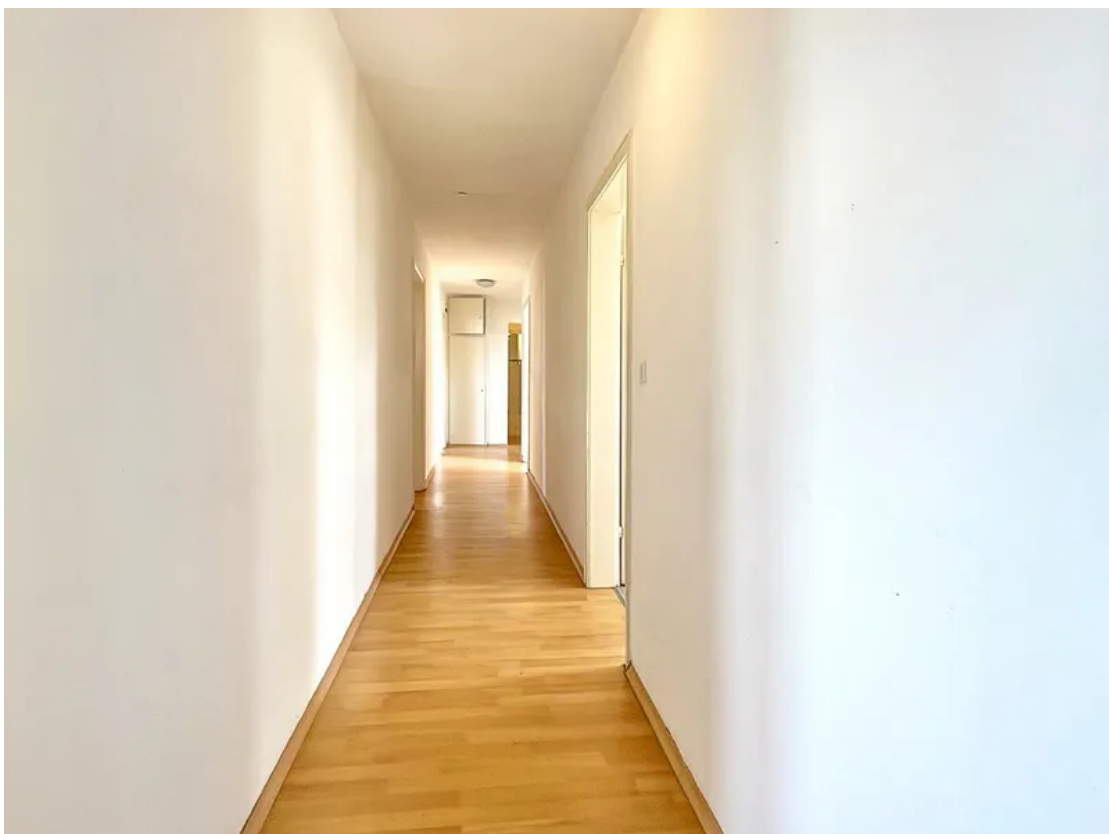
Dachgeschoss



Dachgeschoss

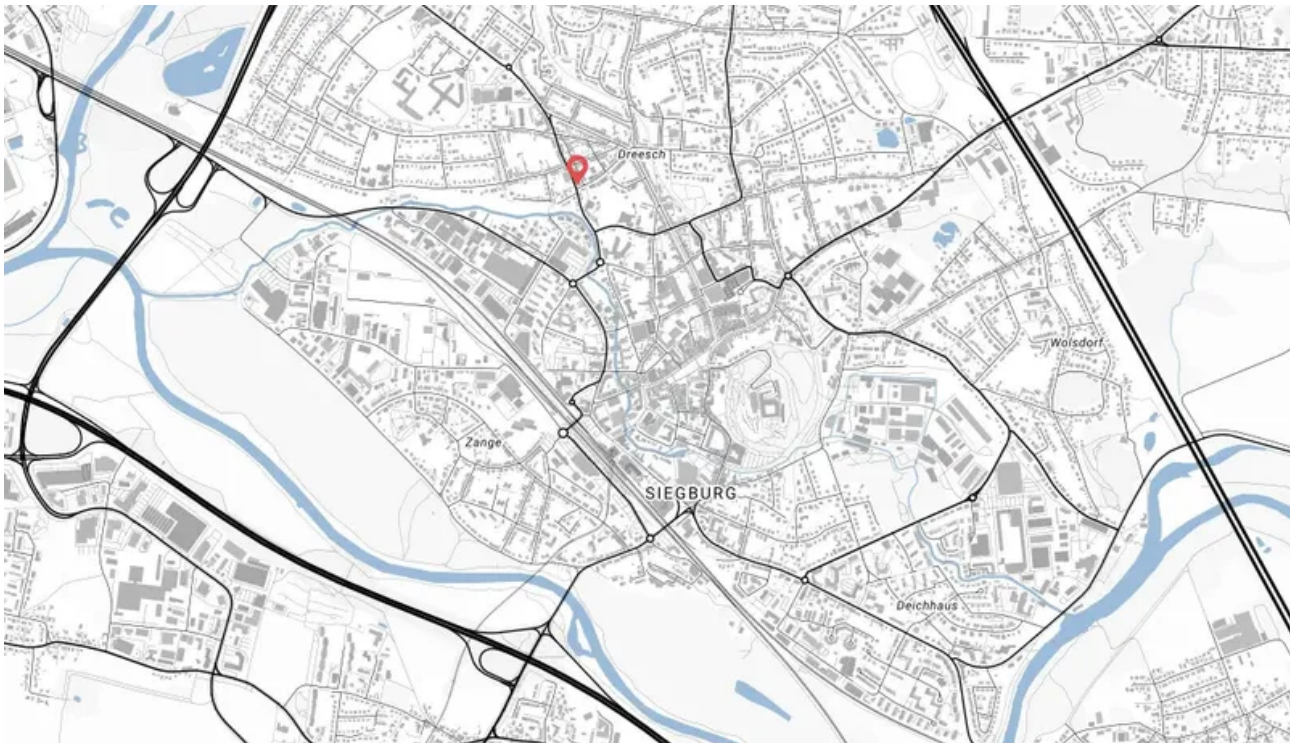


Dachgeschoss



Dachgeschoss





Auto

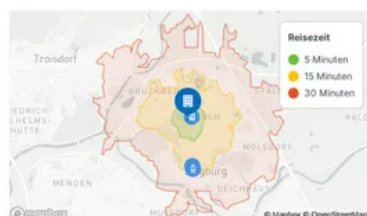


Flughafen Flughafen Köln/Bonn 8.4 km
Autobahnauffahrt 1.4 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 201 Einkaufen
- 533 Bildung
- 686 Gastronomie
- 533 Gesundheit
- 1739 Freizeit

Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 15 Einkaufen
- 24 Bildung
- 61 Gastronomie
- 37 Gesundheit
- 43 Freizeit

Öffentlichen Verkehr



Bahnhof Siegburg/Bonn 984 m
Bus Gartenstraße 140 m
Straßenbahn Siegburg Bahnhof 1.1 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 14 Einkaufen
- 19 Bildung
- 56 Gastronomie
- 33 Gesundheit
- 30 Freizeit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 40 Einkaufen
- 94 Bildung
- 113 Gastronomie
- 86 Gesundheit
- 267 Freizeit

Kontakt

Telefon: 00492241174323

E-Mail: s.wagenblasst@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Sascha Wagenblasst

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

