

Erfstadt-Liblar! Vermietete 3-Zimmer Eigentumswohnung! Gelungene Raumaufteilung mit Balkon und eigener Garage! (SN 4624)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erfstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	155.000,- €	Miete*	
Baujahr	1971	Nebenkosten	
Wohnfläche	74 m²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	1	Provision	-

Erfstadt-Liblar! Vermietete 3-Zimmer Eigentumswohnung! Gelungene Raumaufteilung mit Balkon und eigener Garage! (SN 4624)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines 8-Parteien-Hauses. Großzügiger Zuschnitt, gepflegter Zustand, Balkon und eigene Garage im nahegelegenen Garagenhof in Erfstadt-Liblar!

Baujahr: 1971

+ vermietet seit November 2020

ca. 74 m² Wohnfläche, verteilt auf:

Wohn-/Essbereich, Küche, Diele, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer / Homeoffice und Sonnenbalkon

+ eigener Kellerraum

+ Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung

+ Garage im Garagenhof (im Kaufpreis enthalten)

BESCHREIBUNG

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss eines 1971 erbauten 8-Parteienhauses mit solidem Unterhaltungszustand.

Das einseitig angebaute Gebäude ist voll unterkellert.

Die Wohnung selbst ist seit 2020 vermietet und die Mieter würden nach Möglichkeit auch gerne dort wohnen bleiben.

Eine gelungene, großzügige Raumaufteilung und große Fensterflächen zeichnen die Wohnung aus, wodurch ein helles und angenehmes Ambiente entsteht.

Die Wohnungstür öffnet sich zunächst zur üppigen Diele, welche ausreichend Platz für eine Garderobe oder einen Schuhschrank bietet. Diese ist ebenso wie sämtliche Räume einheitlich mit Laminatboden versehen und alle Innentüren der Wohnung sind weiß gestrichen.

Mit einer beachtlichen Größe präsentiert sich das Wohn-/ Esszimmer, welches sich auf Grund seines Zuschnittes optimal in Wohn- und Essbereich gliedern lässt und eine zahlreiche individuelle Möblierungsmöglichkeiten bietet. Das Zimmer wird durch mehrere großflächige Fenster und die Balkontür mit reichlich Sonnenlicht versorgt.

Der dem Wohnzimmer vorgelagerte Balkon ist sonnenoptimal nach Süden ausgerichtet und lädt somit zum gemütlichen Verweilen ein.

Die Küche der Wohnung ist mit einem weißen Fliesenboden versehen worden und überzeugt durch ihre Geräumigkeit, welche auch hier die Möglichkeit für einen zusätzlichen kleinen Frühstückstisch bietet. Derzeit ist eine schicke Einbauküche mit üppiger Schrank- und Arbeitsfläche vorhanden, welche auf Wunsch in der Wohnung verbleiben kann. Ein großes Fenster sorgt für eine gute Belichtung und Belüftung.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafräume. Ein Hauptschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer/Homeoffice.

Mit einem ebenmäßigen Zuschnitt liefert das Schlafzimmer neben Platz für ein großes Bett, auch viel sinnvolle Schrankstellfläche.

Das zweite Schlafzimmer ist dank der Größe in seiner Nutzung vielseitig verwendbar. Derzeit fungiert es als Kinderzimmer, ist alternativ jedoch auch optimal für ein Homeoffice oder Gästezimmer geeignet.

Deckenhoch in schlichtem Weiß gefliest, zeigt sich das Badezimmer. Es verfügt über kontrastierende, dunkle Bodenfliesen, eine bodengleiche Walk-In-Dusche, ein WC, einen Waschtisch sowie eine Handtuchheizung.

Abgerundet wird das Raumangebot der Wohnung durch einen praktischen Einbauschränk mit viel Platz für Vorräte, Putzutensilien oder Ähnliches.

Ein eigener Kellerraum und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Untergeschoss des Hauses vervollständigen das Wohnungsangebot ideal.

Ergänzend gehört auch eine eigene Garage im Garagenhof direkt vor dem Haus zu diesem Angebot und ist in den Kaufpreis bereits inkludiert.

FAZIT

Da diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung solide sowie störungsfrei seit 2020 vermietet ist und die Mieter den Wunsch geäußert haben, auch weiterhin dort wohnen zu bleiben, richtet sich das Angebot in erster Linie an Kapitalanleger.

Jedoch auch für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind, die perspektivisch an einem hohen Wohnkomfort in guter Wohnlage interessiert sind, eignet sich diese Wohnung ideal für den Eigenbedarf.

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster

MIETEINNAHMEN

Die Wohnung ist seit November 2020 vermietet!

Aktuell belaufen sich die Mieteinnahmen auf:

Kaltmiete: 610,- Euro (inkl. Garage)

Nebenkosten: 300,- Euro

HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt seit dem 01.01.2024 monatlich 470,- Euro inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 208,- Euro.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Baujahr Anlagentechnik: 2019

Energieträger: Gas

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf:

185,8 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: F

Gültig bis: 05.11.2029

LAGE

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln.

Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 2 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.

Einkaufen gehen Sie ebenfalls zu Fuß - das Einkaufszentrum mit einem umfassenden Shoppingangebot liegt nur einen Katzensprung (150 m) entfernt. Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Auch das Naherholungsgebiet 'Kottenforst Ville' mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten 'Liblarer Lido' ein.

IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Niclas Schütten steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 623

oder senden Sie eine Mail an nsc@zeitundwert.de

Objektbilder



Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.