

**Elsdorf-Esch! Vermietetes, junges Zweifamilienhaus mit Südgarten und Garage! (RA 3608)**



I m m o b i l i e n  
Maklersocietät GmbH

Ihr Ansprechpartner

**Ralf Anwander**

ZEIT & WERT Immobilien

Dieselstr. 14

D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60

Fax: 02235 - 92 92 65

eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	379.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1998	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	206 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	7
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	1/2	<b>Provision</b>	3.57 %

Elsdorf-Esch! Vermietetes, junges Zweifamilienhaus mit Südgarten und Garage!

**OBJEKT im Überblick**

Großes verklinkertes Zweifamilienhaus in massiver Bauweise mit 2 vermieteten Maisonette-Wohnungen, Vollkeller und Inhouse-Garage in tadellosem Bestzustand auf einem ca. 225 m<sup>2</sup> großem Grundstück!

**AUFTEILUNG**

Insgesamt ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf:

a) 3 Zimmer-Wohnung im Unter- und Erdgeschoss mit 82,48 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss:

Diele, Wohn-/Essbereich mit halboffener Küche, Gäste-WC, Garten und Inhouse-Garage

Untergeschoss:

Eltern-/ und Kinderzimmer, Badezimmer und Abstellraum

Mietertrag: 560 EUR mtl. Kaltmiete

b) 4 Zimmer-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss mit 120,19 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Diele, Wohn-/Essbereich mit halboffener Küche, Balkon, Schlafzimmer und Gäste-WC

Dachgeschoss:

Zwei Schlafzimmer, Flur, Abstellraum und Vollbad

Mietertrag: 718 EUR mtl. Kaltmiete

Baujahr 1998 - hervorragender baulicher Gesamtzustand - kein Renovierungsstau!

Garage mit weißem Schwingtor und Stellplätze in der gepflasterten Zufahrt

## BESCHREIBUNG

Dieses stattliche Wohnhaus wurde erst 1998 in bewährter Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, Dachdämmung, Vollklinkerfassade, ausgebautem Satteldach und Vollkeller errichtet.

Die beiden Wohnungen sind seit April 2015 (OG & DG) bzw. seit August 2012 (KG & EG) solide vermietet.

Zum Haus gehört eine (links im Haus) angebaute Garage mit weißem Schwingtor.

Das Wohnhaus zeichnet sich durch zwei abgeschlossene Maisonette-Wohnungen mit soliden Mietverhältnissen und dem tadellosen Zustand des Gebäudes aus.

Im Erdgeschoss betreten Sie zunächst das freundlich-helle Treppenhaus. Großflächige Fensterflächen machen es hell und freundlich.

Die erdgeschossige Wohnung mit direktem Gartenzugang bildet eine komplett eigenständige Einheit.

Der gartenwärts gelegene Wohn- Essbereich mit halboffen integrierter Küche ist sonnenhell und erstreckt sich auf eine Größe von ca. 38 m<sup>2</sup>.

Ihre Wohlfühlcouch findet hier neben einem großen Essplatz mühelos Platz.

Die doppelflügelige Gartentüre lässt üppig Licht in den Raum einfallen.

Über eine Treppe erreichen Sie die Sonnenterrasse und den davor liegenden Südgarten.

Rundherum mit modernen Zaunelementen - vor unerwünschten Blicken geschützt - genießen Sie hier Ihre freie Zeit wahlweise auf der mit hellen Pflastersteinen ausgelegten Terrasse oder auf der großzügigen Rasenfläche.

Linkerhand befindet sich ein kleines Gartenhäuschen. Es bietet ausreichend Staufläche für Vielerlei, u.a. Ihren Grill, Gartenmöbel, Kinderspielzeug etc.

Zurück ins Haus:

Die halboffen gestaltete Küche verfügt über eine praktische Speisekammer mit viel Staufläche.

Der gesamte Wohn-/Essbereich ist mit hellem, langlebigen Feinsteinzeug ausgelegt.

Im Zusammenspiel mit den hellbraunen Türelementen ergibt sich ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Neben der Diele wird das Erdgeschoss durch das tagesbelichtete, raumhoch geflieste Gäste-WC sinnvoll vervollständigt.

Eine Rundwendeltreppe führt vom Wohnzimmer aus in das Untergeschoss. Zwei ebenmäßig geschnittene Schlafzimmer mit großen Fensterflächen und schickem Fliesenboden beschreiben die Ausstattung. Das schräg gegenüberliegende Vollbad beherbergt Badewanne, Glasduschkabine, Hänge-WC und Waschbecken. Die umlaufende Bordüre und die hellen, deckenhoch gefliesten Fliesen komplettieren die Ausstattung.

Darüber hinaus verfügt diese Wohneinheit im Untergeschoss neben den beschriebenen Wohnräumen über einen eigenen zusätzlichen Kellerraum mit sinnvoller Staufläche.

Über das eingangs beschriebene helle Treppenhaus erreichen Sie die im Ober- und Dachgeschoss gelegene 4-Zimmer-Maisonettewohnung. Die großzügige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung charakterisiert sich ebenfalls durch eine hohe Ausstattungsqualität ist wertig und funktional ausgestattet. An heißen Sommertagen lädt der gartenwärts gelegene Südbalkon zum Grillen und Verweilen ein.

Das großzügige Wohnzimmer mit halboffener Küche zeigt sich wie im Erdgeschoss freundlich und hell.

Das ebenmäßig geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für Ihre Möbel. Ein doppelflügiges Fenster macht das Zimmer sonnenhell.

Das tagesbelichtete Gäste-WC vervollständigt diese Ebene.

Die Rundwendeltreppe führt vom Wohnzimmer aus bequem in das Dachgeschoss.

Die gesamte Ebene ist, mit Ausnahme vom Badezimmer, mit langlebigem Laminatparkett flächig ausgelegt.

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt zwei weitere Schlaf- bzw. Arbeitszimmer.

Das größere der beiden Zimmer erstreckt sich über die gesamte Hausbreite. Durch die gartenwärts gelegene Gaube zeigt sich das Zimmer außerordentlich großzügig und sonnenhell.

Das zweite, kleinere Zimmer wird über ein großes Dachflächenfenster gut belichtet. Es verfügt über genügend Stellfläche für Ihre Kleiderschränke.

Das tagesbelichtete Vollbad verfügt über Glasduschkabine, Wanne, Hänge-WC und Waschtisch. Durch die weißen, deckenhohe Wandfliesen und die grau melierte Bodenkeramik präsentiert sich das Badezimmer modern und zeitgemäß. Ein großzügiges Dachflächenfenster sorgt auch hier für eine gute Belichtung und Belüftung.

Darüber hinaus vervollständigt ein größerer Abstellraum diese Wohnebene. Zudem steht dem Bewohner ein eigener Kellerraum mit weiterer Staufläche zur Verfügung.

#### FAZIT

Das Zweifamilienhaus spricht vorrangig Kapitalanleger an die auf der Suche nach einer soliden Kapitalanlage sind. Beide Mietparteien haben Interesse das gute und vertrauensvolle Mietverhältnis weiter zu führen.

Die Jahreskaltmiete für die beiden vermieteten Einheiten beträgt derzeit 15.336,- EUR. Hieraus errechnet sich eine attraktive Verzinsung von 4,05%, bezogen auf den Kaufpreis.

Gleichwohl ist auch eine Selbstnutzung möglich (nach gerechtfertigter Eigenbedarfskündigung)

#### FENSTER

Kunststoff-ISO-Fenster teilweise mit elektrischen Rollläden betrieben.

#### HEIZUNG

Gaszentralheizung (1998) mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

#### ENERGIEAUSWEIS

Verbrauchsorientierter Ausweis, gültig bis 28.04.2024, mit einem Endenergieverbrauch von 100,0 kWh/(m²a)

#### IHR ANSPRECHPARTNER

Ralf Anwander steht Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gerne zur Verfügung! Tel. 02235 - 92 92 60

#### LAGE

Elsdorf zählt gut 21.000 Einwohner und bietet zahlreiche Kindergärten, drei Grundschulen sowie Haupt- und Realschule. Auch umfassende Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort gegeben. Gymnasien stehen in der nahen Kreisstadt Bergheim sowie in Bedburg zur Wahl.

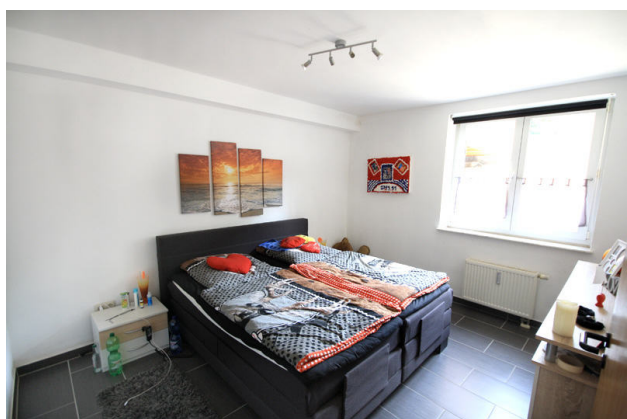
Durch zwei Autobahnanschlüsse (A 4/A 61), durch die Bundesstraßen B 55 und B 477 sowie durch mehrere Landesstraßen ist Elsdorf in einem besonderen Maße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten finden sich u.a. ein beheiztes Freibad, ein Hallenbad sowie ein Sportzentrum mit Stadion, Übungsplatz, Tennisplätzen und Sporthalle, weitere Sport- und Bolzplätze sowie Spielplätze in allen Ortschaften.

**Objektbilder**



**ZEIT & WERT**  
I m m o b i l i e n  
M a k l e r s o c i e t ä t G m b H



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

**ZEIT & WERT**  
I m m o b i l i e n  
M a k l e r s o c i e t ä t G m b H



## 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](mailto: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 (<http://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.