

Köln-Dünnwald! Stabile Rendite! Attraktive Kapitalanlage mit Potenzial! Topp vermietetes 3-Parteienhaus + Großgarage (MB 3745)



ZEIT & WERT
I m m o b i l i e n
Maklersocietät GmbH

Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier



ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

| | | | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Kaufpreis | 719.000,- € | Miete* | |
| Baujahr | 1981 | Nebenkosten | |
| Wohnfläche | 270 m ² | Zimmer | 9 |
| Nutzfläche | | Grundstück | 587 m ² |
| Garage/Stellplatz | 1/2 | Provision | 3.57 % |

Köln-Dünnwald! Stabile Rendite! Attraktive Kapitalanlage mit Potenzial! Topp vermietetes 3-Parteienhaus + Großgarage

Kurzbeschreibung

Stabile und wachsende Rendite! Attraktive Anlageimmobilie mit Perspektive für Investoren!

Grundsolides, verlinkertes 3-Parteienhaus mit großzügigen, zeitgemäßen Grundrissen, hervorragender Vermietbarkeit und nachhaltiger Rendite in begehrter Lage von Köln-Dünnwald

Baujahr 1981 ? fortlaufend instandgehalten und modernisiert!

Insgesamt ca. 270 m² Wohnfläche, verteilt auf

EG: 3-Zimmer, KDB, WC ca. 90 m² + Terrasse

OG: 3-Zimmer, KDB, WC ca. 90 m² + Balkon

DG: 3-Zimmer, KDB, WC ca. 90 m² + Loggia

+ Nutzflächen im Keller

587 m² Areal, gartenseits umfriedet

Alle 3 Wohnungen sind vermietet. Die Mietverhältnisse sollen nach Möglichkeit fortgeführt werden.

Ruhige, gute Wohnlage - gepflegtes Umfeld

BESCHREIBUNG

In massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller. Die Immobilie wurde ca. 1981 errichtet und befindet sich seither in Familienbesitz; sie kommt aus Altersgründen zum Verkauf.

Neben fortlaufender Instandhaltung wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

2015 (EG)

Komplett neues, modern gestaltetes Bade-zimmer + Gäste-WC

Neue, elektr. Rollläden inklusive Dämmung

Neue Regenrinnen + Satellitenanlage

2016/17

Neues Gäste-WC im OG und DG

Anstrich Treppenhaus

AUFTEILUNG

Das Erdgeschoss besteht aus einer großzügigen, ca. 90 m² großen 3-Zimmer Wohnung mit schöner, großflächig überdachter Terrasse und direktem Zugang in den Garten.

Die Wohnung im Obergeschoss zeigt den gleichen Grundriss wie im Erdgeschoss. Statt einer Terrasse bietet diese Wohnung einen großen, zum Garten hin gewandten Balkon.

Die besonders attraktive 3 Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss und das Spitzdach des Hauses; eine offene Wendeltreppe verbindet die beiden Maisonette-Ebenen.

Giebelhohe Panoramafenster und die offene Bauweise geben dieser Wohnung eine besondere Note und Wertigkeit. Der Wohn-/Essbereich ist durch eine Esstheke ebenfalls offen mit der Küche verbunden - eine großzügige, ganz im Trend liegende Wohnkonzeption!

Das tagesbelichtete Bad bietet Wanne und separate Dusche; zusätzlich gibt es ein Gäste-WC.

Vervollständigt wird diese Einheit durch eine an der Seite des Hauses gelegene Loggia.

Diese Einheit wie auch alle weiteren Wohnungen des Hauses - sind an Mieter mit stabilen, langfristigen Mietabsichten vergeben.

Helle, moderne Ausstattungsdetails sowie lichte, einladende Räume, mit einer Fußbodenheizung unterlegte Böden aus Naturstein-Travertin und ein durchgehend hervorragender Pflege- und Unterhaltungszustand zeichnen alle drei Wohnungen aus.

Das Treppenhaus - erste ?Visitenkarte? jeden Hauses - ist hochwertig mit Naturstein gestaltet.

Das 3-Familienhaus ist voll unterkellert und bietet neben den geräumigen Wohnungen zusätzlich ausreichend Abstellfläche und Platz für dies und das, sowie eine große Wasch-/Trockenküche.

Der pflegeleichte, vor dem Haus befindliche Vorgarten ist hübsch angelegt und begrüßt Gäste und Besucher gleichermaßen freundlich.

Aufgrund der ruhigen Lage innerhalb eines Wendehammers herrscht nahezu kein Autoverkehr.

FENSTER

3-fach verglaste Meranti-Holzfenster, teils mit elektrischen Rollläden.

AUSSTATTUNG

Vollwärmeschutz /Wärmedämmung

Die zweischalige Fassade besteht aus einer 24er Wand plus Vollklinker-Vorsatzschale

OBERBÖDEN

Naturstein-Travertin in den Wohnbereichen, Fliesen in Küche und Bädern.

TV

Fernsehempfang via Satellit

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Dezentrale Warmwasseraufbereitung

Alle Wohnungen sind mit einer wartungsarmen Elektro-Fußbodenheizung ausgestattet. Die entsprechenden Verträge haben die Mieter direkt mit den Versorgern abgeschlossen.

Der Energieausweis liegt als Verbrauchsausweis mit einem Endenergieverbrauchskennwert von 93 kWh/(m²a) vor.

MIETE / RENDITE

aktuelle mtl. Grundmieten rd. 2.359,88 ?

aktuell erzielte Jahreskaltmiete 28.318,56 ?

Hieraus errechnet sich eine Verzinsung von 3,94% bezogen auf den Kaufpreis von 719.000,-?

Mieter/Mietverträge

Alle Mietverträge sind ungekündigt und sollen nach Möglichkeit fortgeführt werden.

Dauer /Qualität Mietverhältnisse

Alle Mietverhältnisse sind störungs-/ und streitfrei. Alle Mieten fließen regelmäßig und vollständig.

EXTRAS

Auf Wunsch kann eine 2., ebenfalls vermietete, Garage (60,-? /Monat) auf dem nahe gelegenen Garagenhof zum Kaufpreis von 14.000,-? zusätzlich erworben werden.

Da beide Doppelhaushälften aktuell zum Kauf angeboten werden, besteht die Möglichkeit beide Häuser im Paket zu erwerben.

FAZIT

Eine attraktive Anlageimmobilie mit Perspektive und Mietsteigerungspotenzial!

Langfristig stabile, unproblematische Mietverhältnisse sowie der hervorragende Pflegezustand der Immobilie bieten eine sichere, solide Kapitalanlage im Kölner Umland!

IHR ANSPRECHPARTNER

Michael Bodelier steht Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! Tel. 02235 ? 92 92 620

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



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