

Erfstadt-Dirmerzheim! Freistehendes Zweifamilienhaus mit 2 Garagen plus 2 PKW-Stellplätzen in ruhiger Wohnlage! (SN-N4329)



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	375.000,- €	Miete*	
Baujahr	1992	Nebenkosten	
Wohnfläche	160 m ²	Zimmer	5
Nutzfläche	90 m ²	Grundstück	511 m ²
Garage/Stellplatz	2/2	Provision	3.57 %

Erfstadt-Dirmerzheim! Freistehendes Zweifamilienhaus! Solide Kapitalanlage! Zwei vermietete Wohnungen unter einem Dach mit üppigem Sonnengarten, 2 Garagen plus 2 PKW-Stellplätze in ruhiger Wohnlage (Seitenstraße)! (SN 4329)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Freistehendes, gepflegtes Vollklinkerhaus, aufgeteilt in zwei abgeschlossene Wohnungen mit 2 Garagen, 2 Stellplätzen und großem Sonnengarten in ruhiger Anliegerstraße von Dirmerzheim.
Langjährig solide und streitfrei vermietet - Kapitalanlage!

Baujahr 1992 - sehr gepflegter Unterhaltungszustand und langlebige, hochwertige Ausstattungsmerkmale!

gesamt rd. 160 m² Wohnfläche, verteilt auf:

EG-Wohnung: ca. 83 m²

(Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Büro, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC und Sonnenterrasse)

DG-Wohnung: ca. 77 m²

(Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon)

+ ca. 90 m² Nutzfläche im UG

511 m² umfriedetes Gartenareal

+ 2 Garagen und jeweils gepflasterte Zufahrten mit Stellplätzen

BESCHREIBUNG

Das 1992/93 in massiver Bauweise errichtete stattliche Wohnhaus mit roter Vollklinkerfassade zeigt sich mit seinem großen Raum- und Platzangebot vielseitig verwendbar.

Die Immobilie befindet sich im Erstbesitz und wurde von den Eigentümern sowie von den Mietern durchgängig gut gepflegt und instandgehalten.

Der gemeinsame Hauseingang, beschrieben durch eine weiße, teilverglaste Eingangstür, gibt den Weg frei in das mit pflegeleichtem Travertin-Marmorboden ausgestattete Treppenhaus.

Die beiden Wohnungen verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss wie folgt:

Eine 83 m² große 2-3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit alleiniger Gartennutzung und eine 77 m² große 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit Balkon bzw. Loggia.

Beide Wohnungen sind langjährig und stabil jeweils an Paare vermietet, die an einer Weiterführung der bestehenden Mietverhältnisse sehr interessiert sind.

Perspektivisch bietet das freistehende Zweifamilienhaus auch attraktive Voraussetzungen für generationsübergreifendes Wohnen oder für Freiberufler als Kombination aus Wohnen und Arbeiten mit einer gut geschützten Privatsphäre.

Im Keller gibt es ergänzend die üblichen Nutz- und Funktionsbereiche wie Waschküche / Trocken-raum, Heizung und natürlich den Wohnungen zugeschriebene eigene Kellerräume.

Erdgeschosswohnung

Die Wohnungseingangstür öffnet sich zunächst zur weiß gefliesten, großzügigen Diele.

Diese bietet reichlich Platz für eine Garderobe und führt in alle weiteren Zimmer der Wohnung.

Zentrum der Wohnung ist das geräumige und von breiten Fensterflächen und der Terrassentür belichtete Wohn-/ Esszimmer.

Es ist mit hochwertigem Echtholz-Parkettboden versehen und präsentiert sich hell und freundlich.

Die Größe und der Zuschnitt des Raumes erlauben zudem eine optische Gliederung von Wohn-/ und Essbereich und bietet flexible Möblierungsmöglichkeiten.

Im Wohnbereich befindet sich zudem auch der Zugang auf die große Terrasse, welche viel Platz für eine gemütliche Sitzgruppe liefert.

Verweilen Sie hier mit Blick in den eigenen, komplett umfriedeten Garten!

Der Garten steht den Mietern der Erdgeschosswohnung zur alleinigen Nutzung bereit.

Zurück im Haus präsentiert sich die Küche mit einem Fenster zur richtigen Belichtung und Belüftung und mit einem aparten, weißen Fliesenspiegel. Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum der Mieter.

Das Badezimmer ist deckenhoch in zeitlosem Weiß gefliest und verfügt über ein großes Fenster. Badewanne, Waschtisch und ein WC beschreiben die Ausstattung.

Das Schlafzimmer ist wie das Wohnzimmer mit Echtholz-Parkettboden versehen und präsentiert sich mit einem ebenmäßigen Zuschnitt und viel Platz.

Zusätzlich verfügt die Wohnung noch über ein kleineres, weiß gefliestes Zimmer, welches sich optimal als Homeoffice eignet.

Ein im Design dem Badezimmer angeglichenes Gäste-WC mit Fenster, Waschtisch und WC vervollständigt die EG-Wohnung.

Dachgeschosswohnung

Ebenfalls schon langjährig und stabil vermietet präsentiert sich die zweite Wohnung im Obergeschoss des Hauses.

Die Ausstattungsmerkmale der Dachgeschosswohnung gleichen weitgehend denen der Erdgeschosswohnung.

Auch diese Wohnung verfügt über eine weiß geflieste, große Diele sowie ein großzügiges, aber hier gefliestes

Wohnzimmer.

Der separate Essbereich liegt gemütlich in einer üppigen Nische und wird nur durch eine Thekenlösung von der Küche abgetrennt.

Diese bietet reichlich Stau- und Arbeitsfläche und steht im Eigentum der Mieter. Ein großes Fenster sorgt für die richtige Belichtung und Belüftung.

Dem Wohn-/ Esszimmer vorgelagert gibt es einen zurück gelegenen, sichtigeschützten Balkon in sonnenoptimaler Südlage.

An heißen Tagen spendet die vorhandene Markise den nötigen Schatten.

Das Badezimmer zeigt sich ebenfalls deckenhoch in Weiß gehalten und mit einer kontrastierenden grauen Bordüre abgesetzt. Auch hier beschreiben Badewanne, WC, Waschtisch und ein Fenster die Ausstattung.

Durch eine Gaube sinnvoll erweitert, ist das Schlafzimmer von beachtlicher Größe und bietet reichlich Stellfläche für Schränke, Bett etc. Ein großes Fenster lässt die Sonne tief in den Raum hineinfallen. Auch hier hat man sich für schicken Parkettboden entschieden.

Abgerundet wird auch diese Wohnung durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

FAZIT

Diese stattliche Immobilie richtet sich auf Grund der langjährigen Vermietungen und dem Wunsch der Mieter, auch weiterhin dort wohnen zu können, in erster Linie an Kapitalanleger, die ein stabiles passives Einkommen generieren möchten.

Perspektivisch bietet die Immobilie mit ihrer vielseitig nutzbaren Wohnkonzeption und ihrem hohen Wohn- und Freizeitwert auch optimale Voraussetzung für Generationswohnen oder für Freiberufler / Selbständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

MIETZAHLUNGEN

Beide Wohnungen sind stabil und störungsfrei vermietet, die EG-Wohnung seit 2014 und die DG-Wohnung seit 2001.

Kaltmiete EG-Wohnung (83 m²): 470 Euro/Monat (inkl. Garage)

(letzte Erhöhung: 01.01.2024)

Nebenkostenvorauszahlung monatlich: 330 Euro/Monat

Kaltmiete DG-Wohnung (77 m²): 460 Euro/Monat (inkl. Garage)

(letzte Erhöhung: 01.01.2024)

Nebenkostenvorauszahlung monatlich: 302 Euro/Monat

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Baujahr Heizung: 1993

Gaszentralheizung zentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 146,3 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

Gültig bis: 07.06.2032

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden

LAGE

Das Haus steht an einer ruhigen Straße in einem reinen Wohngebiet. Dirmerzheim liegt zwischen Lechenich im Süden (3 km) und Gymnich im Norden (2 km). Bäckerei und Kindergarten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im nahen Lechenich. Eine Waldorfschule steht in Liblar zur Wahl.

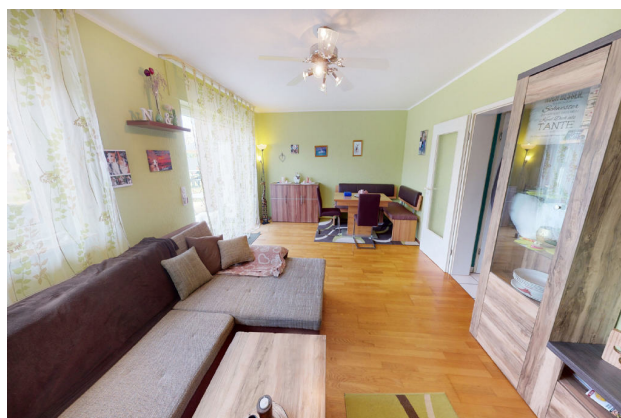
Große Einkaufszentren mit umfassendem Shopping-Angebot stehen in Lechenich, Liblar, Kerpen und Hürth (Hürth-Park) oder Köln-Weiden (Rheincenter) zur Verfügung. Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Neben dem Naherholungsgebiet Ville mit seinen ausgedehnten Wäldern, zahlreichen Wan-der- und Radwegen bietet Erftstadt im näheren Umkreis auch mehrere Badeseen.

Nach Köln oder Bonn fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten. Nach Aachen ca. 30 Minuten, nach Düsseldorf ca. 50 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt (A1 und A61) ist nur ca. 3 km entfernt. Vom Bahnhof Liblar besteht für Berufspendler nach Köln eine ideale Verbindung.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Herr Niclas Schütten und Frau Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zu 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.