Erftstadt-Liblar! Junges, attraktives Generationenhaus in Top-Lage! (MB 4627)

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	745.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1991	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	283 m²	**Zimmer**	7
Nutzfläche		**Grundstück**	385 m²
Garage/Stellplatz	1/2	**Provision**	3.57 %

Erftstadt-Liblar! Attraktives, freistehendes Architektenwohnhaus! 3 Wohneinheiten mit Garage, breiter Großterrasse und pflegeleichtem Kleingarten in Halbhöhenlage! (MB 4627)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK
Attraktive Anlageimmobilie mit möglicher Eigennutzung der Erdgeschosswohnung nebst Garage und kleinem, pflegeleichtem Garten und übergroßer Sonnenterrasse.
Freistehendes Wohnhaus mit großzügigen, zeitgemäßen Grundrissen, hervorragender Vermietbarkeit und nachhaltiger Rendite in begehrter Lage von Erftstadt-Liblar.
Ursprungsbaujahr 1991 - fortlaufend instandgehalten und modernisiert!
Insgesamt ca. 283 m² Gesamtfläche (UG-DG), verteilt auf:
EG: 2-Zimmer, KDB, WC ca. 112 m² + Terrasse und Garten
DG: 3-Zimmer, KDB, ca. 98 m² + Loggia
KG: 2-Zimmer, KDB, ca. 72 m²
+ zusätzliche Nutzflächen im Keller + Garage
385 m² Areal, gartenseits umfriedet
Aktuell ist nur die Dachgeschosswohnung vermietet. Das Erdgeschoss wird mit Verkauf frei und das Untergeschoss kann auf Wunsch kurzfristig vermietet werden.

BESCHREIBUNG
In massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus mit 1 Vollgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller nebst Garage. Die Immobilie wurde ursprünglich 1991 errichtet und befindet sich seither in Familienbesitz.
Dank fortwährender Pflege und Wartung der Immobilie präsentiert sie sich in einem nahezu tadellosen Zustand. Mögliche kosmetische Arbeiten beschränken sich auf das Untergeschoss und dienen lediglich der Verschönerung.

Erst 2012 wurde eine neue Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung eingebaut.

Aufteilung: Das Erdgeschoss besteht aus einer großzügigen, ca. 112 m² großen 2-Zimmer Wohnung mit sonniger Terrasse und direktem Zugang in den davorliegenden Garten.
Weiße Feinsteinzeugfliesen werden dank unterlegter Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss wunderbar temperiert. Fenster mit innenliegenden Sprossen, weiße Türen und Zargen. Alles präsentiert sich auffallend hell und modern. Die 2-Zimmer Erdgeschosswohnung wird aktuell von den Verkäufern bewohnt und wird daher mit Verkauf leerstehend sein. Ideal um sie selbst zu nutzen und die Mietzahlungen als Abtragung des Darlehens zu verwenden oder aber das gesamte Gebäude in gute Mieterhand geben und langfristig und solide in Erftstadt-Liblar investiert sein.

Der geplante Campus der Hochschule Köln sorgt zwangsläufig nach weiter benötigtem attraktivem Wohnraum. Die großzügige Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und bietet mehr als genug Platz für Tisch, Stühle, Sonnenliegen, Strandkorb und großen Grill. Mehrere Schiebetüren gewähren direkten Zutritt vom Wohnzimmer aus.

Die jetzigen Eigentümer legen großen Wert auf barrierearmen Wohnkomfort und haben die sehr großzügige Terrasse einem großen Gartenareal vorgezogen. Das Schlafzimmer ist in ein Ensemble aus Bad und Ankleide eingebettet. Es befindet sich rechter Hand der Wohnungseingangstüre. Beschriebener Feinsteinzeugboden setzt sich auch hier fort. Dank vernünftiger Raumgrößen gibt es neben der Ankleide auch noch Platz für einen großen Schrank, ein Doppelbett und eine Kommode. Das tagesbelichtete Vollbad überzeugt mit Eckduschtasse, Körperformwanne, WC und Waschbecken.
Grau melierter Fliesenspiegel und eine dazu passende Bordüre wirken harmonisch und modern zugleich.
Vervollständigt wird die große Erdgeschossebene durch ein ebenfalls tagesbelichtetes Gäste-WC mit separatem Männer-Urinal.

Das Dachgeschoss der außergewöhnlichen Immobilie ist aufgrund minimaler Schrägen etwas kleiner in der Fläche (ca. 98 m²). Großzügige Fensterflächen lassen üppig Licht einfallen.
Die offene Dachbalkenkonstruktion schafft ganz besonderen Charme auf dieser Ebene und beschert eine über 3m hohe Deckenhöhe. Der Wohn-/Essbereich mit offener Küche ist der prominente Mittelpunkt der geräumigen 3-Zimmer Wohnung. Eine Loggia bietet Fernblick über Liblar und bei guter Sicht bis in die Eifel hinein. Der aufstehende Kamin spendet in der kalten Jahreszeit behagliche Wärme. Das Schlafzimmer hält ausreichend Schrank- und Bettstellfläche bereit. Leichte Schrägen verleihen Gemütlichkeit und Wohlbehagen. Ein doppelflügeliges Fenster belichtet und belüftet den Raum auch hier optimal. Das junge Mieterpaar ist voll berufstätig und grundsätzlich an der Fortführung des Mietverhältnisses interessiert.

Wie im Erdgeschoss wurde auch im Dachgeschoss wert auf ein schönes Badezimmer gelegt. Verglaste Dusche und großes Waschbecken nebst ausreichend Platz und Hänge-WC beschreiben die Ausstattung des tagesbelichteten Raums. Vervollständigt wird die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss durch das aktuell als Büro genutzte Zimmer. Gleich drei Fenster und ausreichend Platz ermöglichen auch eine Nutzung als Gäste-/ oder Kinderzimmer.

Das 3-Parteienhaus ist voll unterkellert und bietet neben den beiden geräumigen Wohnungen zusätzlich noch eine separate, aktuell leerstehende kleinere Wohnung (ca. 73qm) mit 2 Zimmern, Duschbad und Küche im Untergeschoss. In der Vergangenheit wurde diese für 650 Euro Kaltmiete + Nebenkosten vermietet.
Abstellräume, der Heizungskeller und auch noch Platz für dies und das, sowie eine große Wasch-/ Trockenküche vervollständigen das Untergeschoss. Der pflegeleichte, vor dem Haus befindliche Vorgarten ist hübsch angelegt und mit dauergrünen Bäumen und Pflanzen liebevoll besetzt.

Der teilüberdachte, seitliche Hauseingang führt über nur eine Stufe in das Gebäude.
Auf der gepflasterten Einfahrt finden bis zu 2 PKWs mühelos ihren Stellplatz. Die ebenfalls hell verklinkerte Garage mit

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Sektionaltor bietet weiteren Platz.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS:

Zentrale Warmwasseraufbereitung.
Der Energieausweis liegt als Verbrauchsausweis mit einem Endenergieverbrauch von 107,4 kWh/(m²a) vor. Baujahr Heizung: 2012, Baujahr Haus: 1991, Energieeffizienzklasse D, Wesentlicher Energieträger: Erdgas.
Mieter/Mietverträge: Das Mietverhältnis im Dachgeschoss ist ungekündigt, störungsfrei und könnte fortgeführt werden. Erd- und Untergeschoss könnten kurzfristig vermietet werden.
Fenster: Überwiegend 2-fach verglaste Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen und Rollläden.

MIETE/RENDITE (ANNAHMEN)
Untenstehende Aufzählung zeigt eine mögliche Vermietung aller Wohnungen auf.
Erdgeschoss: 2-Zimmer Whg., 111,56 m², Miete:1.200,00 EUR entspricht 10,76 EUR /m²
Dachgeschoss: 3-Zimmer Whg., 98,44 m², Miete: 850,00 EUR entspricht 8,63 EUR /m²
Untergeschoss: 2-Zimmer Whg., 77,70 m², Miete: 650,00 EUR entspricht 8,94 EUR /m²
Garage (Annahme): Miete: 80,00 EUR, Grundmieten gesamt: 2.780,00 EUR

FAZIT
Eine attraktive Immobilie mit Perspektive und Mietsteigerungspotenzial!
Alternativ bietet sich auch eine Eigennutzung der frei werdenden Eigentümer-Wohnung im Erdgeschoss und des aktuell unvermieteten Untergeschoss an.
Aufgrund des guten Pflegezustandes beschränken sich mögliche Modernisierungs-/Verschönerungsmaßnahmen auf einen sehr überschaubaren Rahmen!

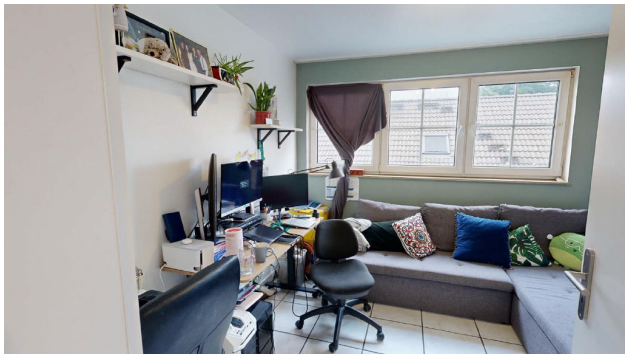
LAGE
Das zu verkaufende 3-Familienhaus liegt in einem gut gewachsenen Wohngebiet von Erftstadt-Liblar in attraktiver Halbhöhenlage unweit des denkmalgeschützten, 9 ha großen Schlosspark Gracht mit seinem wunderschönen Wasserschloss.
Das nachbarschaftliche Umfeld zeichnet sich aus durch eine gepflegte und aufgelockerte Ein-/ Zweifamilienhausbebauung.
Pendler haben einen kurzen (Fuß-)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 entfernt. Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen.

IHR ANSPRECHPARTNER
Michael Bodelier steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.
Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 620
unseren Systempartner, von dem Sie dieses Exposé er-hielten.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.