

Erfstadt-Lechenich! Kapitalanlage! Sehr gepflegte 2-Zimmer-Gartenwohnung im hellen Souterrain! (SN 4671)



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	159.000,- €	Miete*	
Baujahr	1966	Nebenkosten	
Wohnfläche	66 m ²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz		Provision	3.57 %

Erfstadt-Lechenich! Kapitalanlage! Sehr gepflegte 2-Zimmer-Gartenwohnung im hellen Souterrain! (SN 4671)

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Gepflegte und modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Sonnenterrasse und alleiniger Gartennutzung im barrierearmen Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses.
Zentrumsnahe, ruhige Wohnlage von Erfstadt-Lechenich!

Stabile Rendite! Die Wohnung ist seit 2020 solide vermietet!

Baujahr: 1966

ca. 66 m² Wohnfläche, verteilt auf:

Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Bad, Schlafzimmer, Abstellraum, Sonnenterrasse

+ eigener separater Kellerraum

+ Wasch-/ und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

+ barrierearm (Souterrain)

BESCHREIBUNG

Die angebotene 2-Zimmer Eigentumswohnung liegt im Souterrain eines 1966 solide erbauten, verlinkerten Mehrfamilienhauses (17 Parteien) und präsentiert sich in einem gepflegten, modernisierten Gesamtzustand.

Das freistehende, viergeschossige Gebäude ist voll unterkellert und von einem weitläufigen Gartenareal umgeben, welches dieser Wohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Hauseingangstür sowie der Aufzug des Hauses sind gerade erst erneuert.

Die Wohnung selbst befindet sich im über nur wenige Stufen zu erreichenden Souterrain.

Sie überzeugt vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und ein hell-freundliches Ambiente, welches nicht zuletzt durch viele Fensterflächen und helle Ausstattungsmerkmale erzeugt wird.

Die Wohnung zeigt sich, bis auf das Schlafzimmer, mit durchgängig weißen Bodenfliesen.

Nach Betreten der Wohnung findet man sich zunächst in der Diele wieder. Diese bietet ausreichend Platz für eine sinnvolle Garderobe.

Als Zentrum der Wohnung präsentiert sich das großzügig bemessene Wohnzimmer. Auf Grund seiner Größe bietet es viele kreative Möblierungsmöglichkeiten. Das Wohnzimmer bietet zudem den Zugang auf die sichtgeschützte Sonnenterrasse und weiter in den großen eingefriedeten Garten.

Die Terrasse ist durch den darüber liegenden Balkon zum Teil überdacht und durch hübsch gestaltete EHL-Pflanzsteine eingefasst.

Über nur wenige Stufen gelangt man in den idyllischen Garten. Dieser zeigt sich überwiegend als pflegeleichte Rasenfläche mit diversen Blumenbeeten und kleinen Bäumen gestaltet.

Zurück in der Wohnung überzeugt die Küche mit einem guten Zuschnitt und zwei Fenstern zur richtigen Belichtung und Belüftung. Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum der Mieterin. Auch für einen Esstisch findet sich hier Platz.

Das Schlafzimmer ist mit modernem Designer-Vinylboden in einer warmen Farbgebung versehen. Neben einem Bett gibt es reichlich Schrankstellfläche.

Halbhoch in weiß gefliest und mit einer geschmackvoll darauf abgestimmten grauen Bodenkeramik präsentiert sich das Badezimmer. Hier befindet sich neben einer Dusche, einem Hänge-WC, Waschtisch und einer Handtuchheizung auch der Anschluss für die Waschmaschine.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch einen praktischen Abstellraum für Vorräte, Putzutensilien oder ähnliches.

Abgerundet wird das Wohnungsangebot durch einen eigenen Kellerraum im Untergeschoss der Immobilie sowie einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum.

FAZIT

Da diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung solide sowie störungsfrei seit 2020 vermietet ist und die Mieterin den Wunsch geäußert hat, auch weiterhin dort wohnen zu bleiben, richtet sich das Angebot in erster Linie an Kapitalanleger.

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

Um sich einen ersten gelungenen Eindruck machen zu können, können Sie sich auf unserer Homepage www.zeitundwert.de einen virtuellen 360°-Rundgang freischalten.

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster

MIETEINNAHMEN

Die Wohnung ist seit Juli 2020 solide vermietet!

Letzte Mieterhöhung ab 01.05.2024

Kaltmiete: 560,- Euro + Gartenmiete: 75,- Euro

Nebenkosten: 175,- Euro (inkl. Heizkostenvorauszahlung)

Gesamtmiete: 810,- Euro

HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 290,- Euro monatlich inkl. Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 72,- Euro.

LAGE

Erfstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlosstädtchen bietet neben einem hübschen historischen Stadtkern auch eine umfassende Infrastruktur:

Breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich vor Ort. Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, Hallen- und ein Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert Erfststadts bei. Die umliegenden Wälder und Seen (Liblarer `Lido`) des Naherholungsgebietes Ville laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Die etwa 2 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln.

Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Energieträger: Heizöl

Baujahr Gebäude: 1966

Baujahr Heizung: 2004

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 155,4 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

gültig bis: 22.10.2029

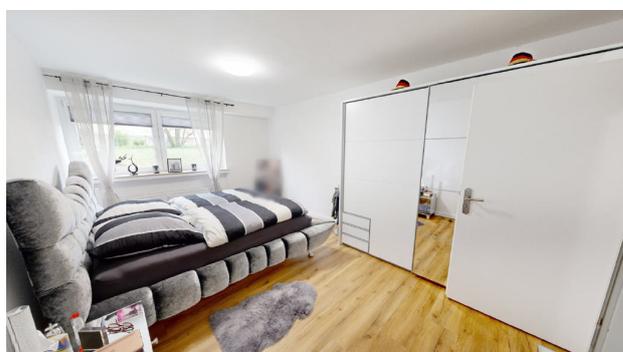
IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Niclas Schütten steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gerne 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.