

**Brühl-Kierberg! Attraktives Mehrparteienhaus mit 3 Wohnungen, Garagenhof und schönem sonnigen Gartenareal! (LK 4702)**



Ihr Ansprechpartner  
**Laura Klüser**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt



Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)

<b>Kaufpreis</b>	499.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1905	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	192 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	8
<b>Nutzfläche</b>	85 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b>	468 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	3	<b>Provision</b>	6.95 %

Brühl-Kierberg! Attraktives Mehrparteienhaus mit 3 Wohnungen, Garagenhof und schönem sonnigen Gartenareal! (LK 4702)

**IMMOBILIE IM ÜBERBLICK**

Stabile und wachsende Rendite! Attraktive Anlageimmobilie mit Perspektive für Investoren! Ruhige, zentrale Lage in Brühl!

Einseitig angebautes 3-Parteienhaus mit großzügigen, zeitgemäßen Grundrissen, hervorragender Vermietbarkeit und nachhaltiger Rendite in begehrter Wohnlage von Brühl-Kierberg.

Ursprungsbaujahr 1905 - Ausbau/Erweiterung 1978

Insgesamt ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf:

EG: 3-Zimmer-Wohnung, ca. 65 m<sup>2</sup>

1. OG: 3-Zimmer-Wohnung, ca. 65 m<sup>2</sup>

2. OG: 2-Zimmer-Wohnung, ca. 62 m<sup>2</sup>

+ Nutzflächen im Keller

+ 3 Garagen im eigenen Garagenhof

ca. 468 m² Areal, zentrumsnahe, gute Wohnlage - gepflegtes Umfeld

Alle Mieter möchten ihr Mietverhältnis gerne weiter fortsetzen!

## BESCHREIBUNG

In massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller.

Die Immobilie wurde ursprünglich ca. 1906 errichtet und befindet sich seit 1971 in Familienbesitz.

Der rückwärtige 2-geschossige Ausbau sowie der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 1987 und erweiterte somit die Wohnfläche in allen drei Wohneinheiten.

Neben vielen noch ursprünglichen Ausstattungsmerkmalen wurden im Laufe der Jahre etliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und unter anderem z.B. folgendes modernisiert bzw. ersetzt:

Heizung

neue Fenster

teils neue Badezimmer

neue Fußböden

Neuanstrich des gemeinschaftlichen Treppenhauses

## AUFTEILUNG

Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss erreichen Sie als Hochparterre über einige Treppenstufen.

Die sonnenhelle Wohneinheit ist nahezu durchgehend mit einem hellen Laminatboden ausgelegt.

Lediglich das Kinderzimmer/Büro verfügt noch über einen Teppichboden. Die Küche und das Badezimmer sind mit einem Fliesenboden ausgelegt.

Der Grundriss der Wohneinheit verfügt über eine Diele, ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer/Büro sowie ein tagesbelichtetes Badezimmer.

Ein WC, ein Waschtisch sowie eine Badewanne beschreiben die Ausstattung.

Abgerundet wird die Einheit durch eine eigene Terrasse.

Sie ist bereits seit 1982 an eine Einzelperson vermietet und präsentiert sich in einem guten Pflege- und Gesamtzustand.

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss weist den gleichen Grundriss auf, unterscheidet sich jedoch in einigen Ausstattungsmerkmalen.

Die Wohneinheit ist nahezu durchgehend mit einem hellen Parkettboden ausgelegt. Lediglich das Schlafzimmer verfügt noch über einen Teppichboden. Die Küche und das Badezimmer sind mit einem Fliesenboden ausgelegt.

Der Grundriss wird wie folgt beschrieben: eine Diele, ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer/Büro sowie ein tagesbelichtetes Badezimmer.

Ein WC, ein Waschtisch sowie eine Dusche beschreiben die Ausstattung. Auch ein Trockner und eine Waschmaschine finden hier problemlos ihren Platz.

Abgerundet wird die Einheit durch einen eigenen Balkon.

Die Wohneinheit ist bereits seit 2015 an eine Familie mit einem Kind vermietet und präsentiert sich in einem guten Pflege- und Gesamtzustand.

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss präsentiert sich mit einer Diele, einem

Wohnzimmer, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Balkon.

Leicht überhohe Decken und großformatige Fensterflächen schaffen ein hell-freundliches Wohnambiente.

Die Wohneinheit ist nahezu durchgehend mit einem hellen Parkettboden ausgelegt. Lediglich das Schlafzimmer verfügt noch über einen Teppichboden. Die Küche ist mit einem Laminatboden und das Badezimmer mit einem Fliesenboden ausgelegt.

Das tagesbelichtete Vollbad verfügt über ein WC, einen Waschtisch, eine Dusche sowie eine Badewanne.

Auch ein Trockner und eine Waschmaschine finden hier problemlos ihren Platz.

Abgerundet wird die Einheit durch einen eigenen Balkon.

Die Wohneinheit ist bereits seit 2009 an ein Pärchen vermietet und präsentiert sich in einem guten Pflege- und Gesamtzustand.

Das 3-Parteienhaus ist vollständig unterkellert und bietet üppig Stau- und Nutzfläche.

Neben dem Heizungskeller, den drei Mieterkellerräumen und einem Abstellraum für z.B. Gartengeräte, verfügt der Keller auch über einen großen Trockenraum.

Über die gepflasterte Einfahrt, welche rechterhand der Hausfassade verläuft, gelangt man in den Hinterhof (Garagenhof). Hier befinden sich insgesamt drei Garagen.

Jede Garage ist einer Mieteinheit zugeordnet.

Ein Durchgang, welcher sich linkerhand der Garagen befindet, gewährt den Zugang zum gemütlich angelegten Garten des Mehrfamilienhauses.

Der überwiegend als Rasenfläche angelegte Bereich wird von den Mietern gemeinschaftlich genutzt und gepflegt.

## FENSTER

Überwiegend 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden.

## HEIZUNG/ENERGIEAUSWEIS

Gaszentralheizung inkl. Warmwasseraufbereitung

Baujahr Wärmeerzeuger: 2003

Baujahr Gebäude: 1905 / Anbau 1978

Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 281,9 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: H

Erstellt am 01.08.2024, gültig bis 31.07.2034

## DAUER /QUALITÄT MIETVERHÄLTNISSE

Alle Mietverhältnisse möchten mieterseits gerne weiter fortgeführt werden. Alle Mieten fließen regelmäßig und vollständig.

## MIETE / RENDITE / FLÄCHENMAßE

### Erdgeschoss

3-Zimmer Whg. 65,00 m² Kaltmiete 555,00 EUR inkl. Garage

### 1. Obergeschoss

3-Zimmer Whg. 65,00 m² Kaltmiete 617,00 EUR inkl. Garage

## 2. Obergeschoss

2-Zimmer Whg. 62,00 m<sup>2</sup> Kaltmiete 535,00 EUR inkl. Garage

Grundmieten: 1.707,00 EUR

Jahreskaltmiete: 20.484,00 EUR

## FAZIT

Eine attraktive Anlageimmobilie mit Perspektive und Mietsteigerungspotenzial!

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

Die überwiegend hellen, modernen Ausstattungsdetails sowie lichte, einladende Räume und ein weitestgehend guter Pflege- und Unterhaltungszustand zeichnen die Immobilie aus.

## LAGE

Brühl zählt zu den begehrtesten Wohnlagen an der südlichen Peripherie Kölns.

Die optimale Anbindung (S-Bahn, Bundesbahn, Autobahn) nach Köln und Bonn sowie eine vollständige Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten erklären den hohen Wohnwert.

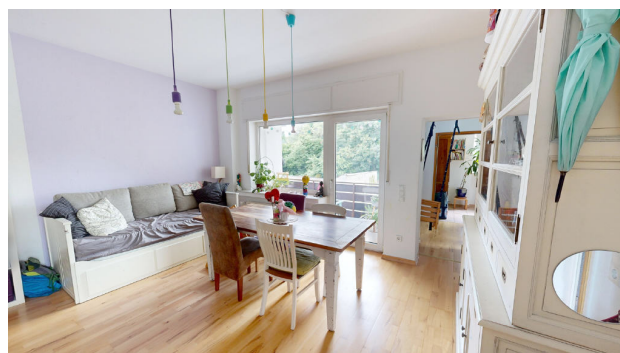
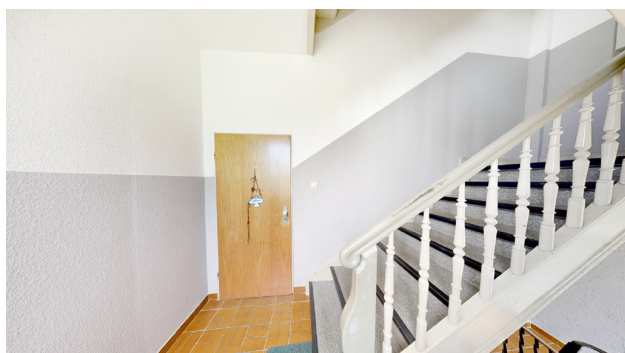
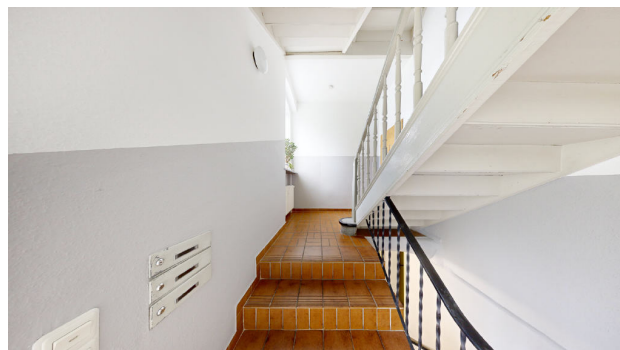
Das nahe Vorgebirge und attraktive Freizeitangebote (Schloss Augustusburg mit seiner wunderschönen Parkanlage, Spaßbad, Phantasialand uvm.) runden das Ganze ab.

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

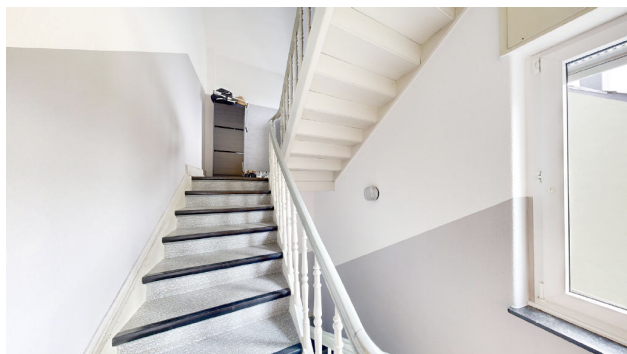
Laura Klüser steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung.

Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 92 616 oder schicken Sie uns eine E-Mail an: [Lra@zeitundwert.de](mailto:Lra@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](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 (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.