

**Top-Investment! Junges, energieeffizientes 6-Familienhaus mit 5 Garagen! (MB 4814)**



**ZEIT&WERT**  
IMMOBILIEN | 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](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	1.948.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>		<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	554 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	1090 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	/7	<b>Provision</b>	4.76 %

Top-Investment! Junges, energieeffizientes Sechsfamilienhaus mit 5 Garagen! (MB 4814)

**AUFTHEILUNG**

EG: 2 Wohneinheiten (á 101,10 m<sup>2</sup>)

OG: 2 Wohneinheiten (á 103,16 m<sup>2</sup>)

DG: 2 Wohneinheiten (á 72,86 m<sup>2</sup>)

UG: Wohnlich ausgebautes Untergeschoss (Nutzfläche)

5 Garagen und 2 Stellplätze

**BESCHREIBUNG**

Das angebotene Mehrfamilienhaus ist ein architektonisch anspruchsvoller Neubau aus 2015 mit modernem Erscheinungsbild und energieeffizienter Technik - ein Objekt, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Die Immobilie erfüllt hohe bauliche und technische Standards. Die zeitgemäße, weiße Putzfassade mit grauen Akzenten verleiht dem Haus einen eleganten, modernen Charakter und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, wobei die beiden oberen Einheiten als exklusive Penthousewohnungen ausgeführt sind. Großzügige Fensterflächen durchfluten alle Wohnungen mit Tageslicht und sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.

Besonderes Augenmerk wurde auf die energetische Effizienz gelegt: Das Gebäude ist mit einer modernen Luft-Wärme-Pumpe ausgestattet, die eine wirtschaftliche und umweltfreundliche Wärmeversorgung sicherstellt. Diese zukunftsweisende Technik spart nicht nur Betriebskosten, sondern wird auch von finanzierenden Banken als besonders

werthaltig eingestuft - ein bedeutender Vorteil für Investoren.

Die Bauweise entspricht den Anforderungen an ein energieeffizientes Mehrfamilienhaus und gewährleistet dauerhaft niedrige Verbrauchskosten sowie hohen Wohnkomfort für die Mieter.

Das gesamte Gebäude ist vollständig unterkellert und ebenfalls wohnlich ausgebaut - mit ansprechender Gestaltung und vielseitig nutzbaren Flächen. Ob als Abstell- oder Hobbyräume - auch hier wurde auf eine hochwertige Ausführung geachtet.

Vor dem Haus befindet sich eine großzügig gepflasterte Fläche mit fünf Garagen, die den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten bieten. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet, was nicht nur die Optik aufwertet, sondern auch ein Plus an Sicherheit und Privatsphäre bietet.

## INVESTORENFAZIT

Dieses Angebot bietet eine attraktive und sichere Kapitalanlage mit hervorragender Vermietbarkeit, geringem Instandhaltungsaufwand und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Dank des jungen Baujahrs, der energiesparenden Bauweise sowie der zukunftssicheren Luft-Wärme-Heizung sind nicht nur die laufenden Betriebskosten niedrig - auch das Risiko kostspieliger Modernisierungen in den kommenden Jahren entfällt. Alle Wohnungen sind an solvante und zuverlässige Mieter vermietet, was eine sofortige und stabile Mietrendite garantiert.

Gerade in Zeiten gestiegener Energiekosten und strengerer Finanzierungsbedingungen punkten Gebäude wie dieses bei Banken durch ihre energetische Qualität - ein klarer Vorteil für finanzierte Käufer. Das Objekt eignet sich sowohl zur dauerhaften Bestandsanlage als auch zur mittel- bis langfristigen Wertentwicklung bei hervorragenden Mietsteigerungsperspektiven.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Luft-Wärme-Pumpe und Gas

Baujahr Gebäude: 2015 - Baujahr Heizung: 2016

Bedarfsausweis: Endenergiebedarf: 40,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: A -

Gültig bis: 12.02.2035

## LAGE

Pendler haben einen kurzen 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 (150 m) entfernt. Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei.

Auch das Naherholungsgebiet 'Kottenforst Ville' mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu langen Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten 'Liblarer Lido' ein. Die Anbindung an die nahegelegenen Städte sowie die gute Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und

Freizeitangeboten machen diese Lage besonders attraktiv und lebenswert.

IHR ANSPRECHPARTNER

Michael Bodelier steht Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Rufen Sie an! - Tel. 02235 - 92 620

## Objektbilder



**ZEIT&WERT**  
IMMOBILIEN | MAKLERSOCIETÄT GMBH





## 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.