

Kapitalanleger aufgepasst! Sehr gepflegte 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Stellplatz in zentrumsnaher Lage! (NG 4902)



Ihr Ansprechpartner
Nicolas Gerth

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	196.000,- €	Miete*	
Baujahr	1994	Nebenkosten	
Wohnfläche	59.22 m²	Zimmer	2.5
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Kapitalanleger aufgepasst! Diese bereits seit 17 Jahren an dieselben Mieter vermietete, solide Eigentumswohnung mit eigenem Sonnenbalkon erfüllt alle Ansprüche an modernes und komfortables Wohnen.

Die schicke, sonnenhelle 2,5-Zimmer-Wohnung liegt im ersten OG eines erst 1994 erbauten Fünfparteienhauses in zentraler, begehrter Wohnlage von Erftstadt-Lechenich und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnung selbst überzeugt vor allem durch eine gelungene Raumaufteilung und große Fensterflächen, die der Wohnung einen lichten, freundlichen Charakter verleihen.

Nach Betreten der Wohnung finden Sie sich zunächst in der üppigen und hell gefliesten Wohnküche mit großem Essbereich wieder. Dieser bildet eine harmonische Einheit mit der sich anschließenden Küche, die mit viel Staufläche über ausreichend Platz verfügt. Die vorhandene Einbauküche samt Elektrogeräten ist im Kaufpreis inbegriffen.

Von hier aus gelangen Sie über einen Flur in alle weiteren Räume.

Rechter Hand befinden Sie sich zunächst im Herzstück der Wohnung, dem großzügig geschnittenen und vollständig mit hellem Fliesenboden ausgestatteten Wohnzimmer. Der angrenzende, südlich ausgerichtete Balkon ergänzt die Wohnung mit seinem außergewöhnlichen Charme.

An sonnigen Tagen spendet der überdachte Balkon genügend Schatten. Hier findet eine gemütliche Sitzgruppe und bei Bedarf sogar eine Sonnenliege bequem ihren Platz.

Die Eichendielen des Balkons wurden erst 2024 erneuert.

Die gesamte Wohnung ist durchgängig mit einem hellen Fliesenboden versehen (Fußbodenheizung!), welcher mit den hellen Türen und Zargen ein modernes, homogenes Bild abgibt.

Linker Hand des Flures gelangen Sie zum Schlafzimmer. Dieses überzeugt durch einen ebenmäßigen Zuschnitt sowie zwei große Fensterflächen und bietet genügend Platz für einen Kleiderschrank.

Das Badezimmer präsentiert sich nahezu deckenhoch zeitlos in Weiß gefliest. Die Ausstattung des Badezimmers wird durch Dusche, Waschtisch und WC beschrieben.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich ein zugewiesener Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche und ein Trockenraum.

VERMIETUNG

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2008 vermietet. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 560 Euro zzgl. 90 Euro Nebenkosten und wurde zuletzt am 01.08.2023 erhöht. In den Nebenkosten sind keine Heizkosten enthalten, da diese mit Blick auf die Gas-Etagenheizung vom Mieter direkt mit den Versorgern abgerechnet wird.

Die Mieter haben eine hohe persönliche Bindung an die Wohnung und wünschen explizit die langfristige Fortführung des Mietverhältnisses, weswegen sich das Angebot insbesondere an Kapitalanleger richtet.

Die Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich.

FAZIT

Dieses Immobilienangebot richtet sich insbesondere an Kapitalanleger mit Weitblick! Das unbelastete, langfristig orientierte Mietverhältnis und die gute Bausubstanz in begehrter Wohnlage von Erftstadt-Lechenich schaffen planbare Einnahmen.

LAGE

Erftstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlossstädtchen bietet neben einem hübschen historischen Stadtkern auch eine umfassende Infrastruktur: Breit gefächerte Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants, Kindergärten, Tagesstätten, Grund- u. weiterführende Schulen befinden sich vor Ort. Sie sind alle gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine Waldorfschule gibt es in Liblar.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Mischwohngebiet, Straßenlärm ist jedoch bei geschlossenen Fenstern und Türen kaum zu hören! Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin vor Ort!

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

Die etwa 3 km entfernte Autobahn (A1 / A61) bringt Sie in nur ca. 20 Minuten nach Köln. Der Bahnhof Liblar bietet Berufspendlern ideale Verbindungen zum Hauptbahnhof Köln.

VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen. (Hinweis: Aufgrund der Vermietungssituation handelt es sich bei den Fotos um den Zeitpunkt der Übergabe vor Vermietung.)

HAUSGELD

Das aktuelle Hausgeld beträgt 75 EUR monatlich. Hinzu kommen monatlich ca. 60 EUR für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

HEIZUNG UND ENERGIEAUSWEIS

Energieträger: Gas

Baujahr Anlagentechnik: 1994

dezentrale Warmwasseraufbereitung

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 101,0 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse: D

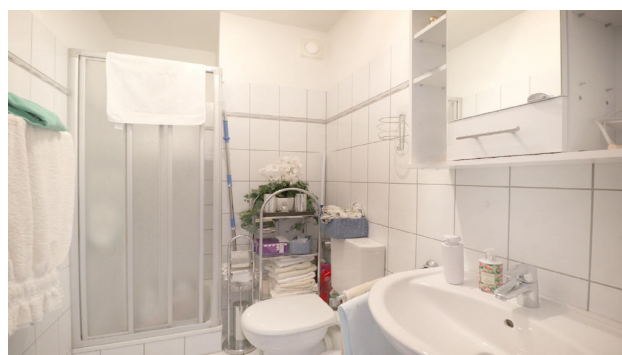
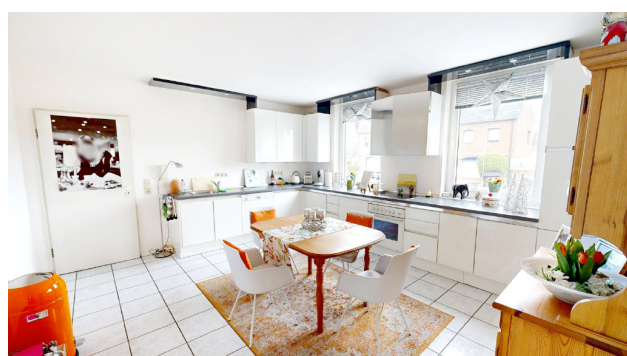
Gültig bis: 26.04.2025

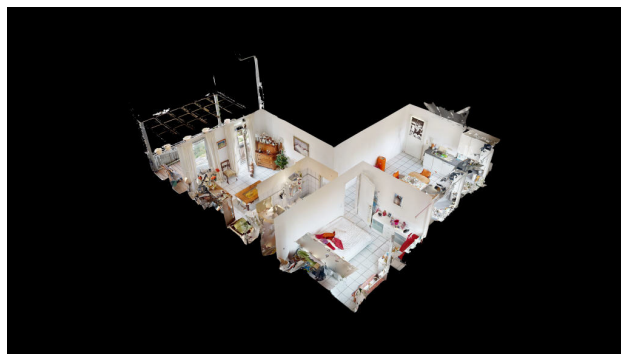
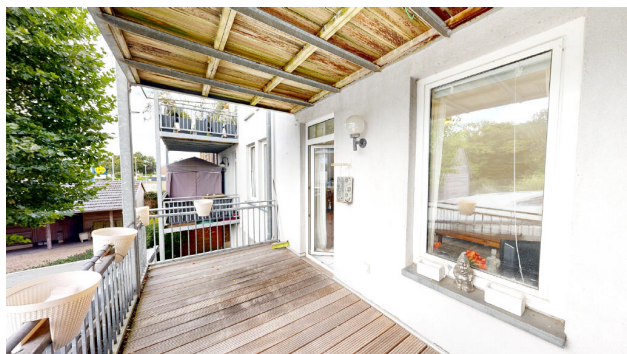
Hinweis: Ein neuer Energieausweis ist durch die Verwaltung bereits beauftragt.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Nicolas Gerth und Sybille Gerth stehen Ihnen für Ihre Fragen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Rufen Sie an!
- Tel. 02235 - 92 92 624 oder senden Sie eine Mail an nge@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.