

**Euskirchen! Kapitalanleger aufgepasst! Vermietete 2-Zimmer-ETW mit Balkon und Stellplatz!
(LK 4914)**



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

Kaufpreis	118.000,- €	Miete*	
Baujahr	1960	Nebenkosten	
Wohnfläche	48 m ²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	3.57 %

Euskirchen! Vermietete, sonnenhelle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz in zentrumsnaher, ruhiger Wohnlage! (LK 4431)

AUFTEILUNG

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 48 m² und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- angrenzende Küche
- Schlafzimmer
- Diele
- Badezimmer
- + eigener Kellerraum
- + Stellplatz

BESCHREIBUNG

Die ca. 48 m² große und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Ein Lift bringt Sie komfortabel nach oben.

Der Grundriss zeigt ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche, ein Duschbad, eine Diele, ein Schlafzimmer sowie eine Loggia.

Mit betreten der Wohnung bietet die einladende Diele nicht nur ausreichend Platz für einen Schuhschrank und eine Garderobe, sondern gewährt ebenso den Zugang zu allen Räumlichkeiten.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügig geschnittene Wohn-/Esszimmer. Die großen Fensterflächen, welche unter anderem als Ausgang zur Loggia dienen, lassen das Licht tief in den Raum einfallen. Aufgrund des ebenmäßigen Zuschnitts bietet dieser Raum individuelle Möblierungsmöglichkeiten. Die angrenzende, tagesbelichtete Küche kann durch eine Türe vom Wohn-/Esszimmer abgetrennt werden. Die vorhandene Küchenzeile befindet sich im Besitz des Mieters. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC, ein Waschtisch sowie einen Platz für Waschmaschine und Trockner. Abgerundet wird die Wohnung durch das sonnenhelle Schlafzimmer. Auch dieser Raum schafft dank Größe und Zuschnitt, ideale Voraussetzungen für eine individuelle Möblierung. Ein heller Laminatboden sowie ein großes Fenster sorgen für eine sonnenhelle Wohlfühlatmosphäre. Vervollständigt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen eigenen PKW Stellplatz.

FAZIT

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur eine gelungene Raumkonzeption, sondern befindet sich ebenso nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert legen auf ein rundum gepflegtes und harmonisches Wohnen, inmitten einer ruhigen und freundlichen Hausgemeinschaft. Dank des ansprechenden Grundrisses und einer optimalen Wohnlage in zentralem Umfeld eignet sich die Wohnung idealerweise auch weiterführend als solide Kapitalanlage. Zurzeit ist die Wohnung vermietet. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

RENDITE

485,- Euro mtl. Kaltmiete = 5.820,- Euro p.a.

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?

Der jetzige Mieter möchte das laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen!

HAUSGELD

Das Hausgeld beträgt aktuell 212 Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage

MODERNISIERUNGEN der letzten Jahre (ab 2015)

- Steigleitungen erneuert
- Heizung erneuert 2023/2024
- Feuerwehr Ausstellplätze 2025
- Eingang neu gepflastert 2025
- teilweise wurden die Flure erneuert
- teilweise wurden die Fenster bereits ausgetauscht

LAGE

Die Immobilie liegt in ruhiger, zentraler Wohnlage von Euskirchen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie den Bahnhof sorgt für kurze Wege nach Bonn und Köln.

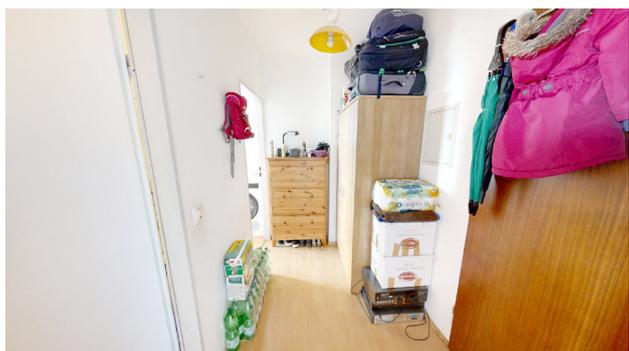
Grünflächen entlang der Erft bieten Erholung in direkter Nähe.

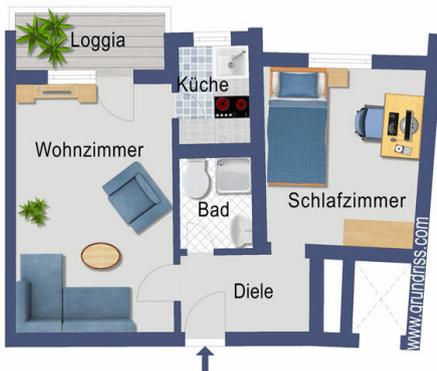
IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Laura Klüser steht Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung gern zur Verfügung. Schicken Sie uns gerne eine E-Mail an: Lra@zeitundwert.de

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

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.