

## 4-Familienhaus



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Ertstadt

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

<b>Kaufpreis</b>	850.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1968	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	320 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	792 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	2/2	<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt-Lechenich! Erstklassige Kapitalanlage in Bestwohnlage! Gepflegtes 4-Familienhaus mit Sonnengarten, zwei Garagen und stabilem Mietbestand! (SN 4925)

### AUFTEILUNG

Im EG (zwei grundrissgleiche Wohnungen mit je):

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Sonnenterrasse

Im OG (zwei grundrissgleiche Wohnungen mit je):

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Sonnenbalkon

### BESCHREIBUNG

In begehrter, verkehrsberuhigter 1-A-Wohnlage von Ertstadt-Lechenich präsentiert sich dieses grundsolide 4-Familienhaus als außergewöhnlich attraktives Angebot für Kapitalanleger mit Weitblick.

Das gepflegte Reihenendhaus wurde 1968 in massiver Bauweise mit Vollkeller errichtet.

Es steht auf einem großzügigen Grundstück von 792 m<sup>2</sup> und verbindet langfristige Vermietbarkeit mit stabilem Wertbestand.

Die klar strukturierte Architektur mit weiß/grau verputzter Fassade vermittelt einen dezenten Eindruck und fügt sich harmonisch in das ruhige Wohnumfeld ein.

Die Gesamtwohnfläche von rund 320 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier identische Wohnungen à ca. 80 m<sup>2</sup>, die in klassischer Zweispänner-Bauweise angeordnet sind.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss befinden sich jeweils rechts und links des zentralen Hausflurs zwei grundrissgleiche Einheiten.

Die Erdgeschosswohnungen begeistern mit Terrasse und direktem Zugang in den sonnigen eigenen Garten. Die Obergeschosswohnungen punkten hingegen durch großzügige Südbalkone, die zum entspannten Verweilen einladen. Die Süd-Ausrichtung sorgt sowohl in den Wohnungen als auch im Außenbereich für optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Wohnklima.

Alle vier 3-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte, klassische Raumaufteilung. Ein großzügiges Wohn-/Esszimmer bildet den Mittelpunkt, ergänzt durch ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer bzw. Homeoffice, eine separate Küche, Diele, Bad und Abstellraum.

Eine der Wohnungen wurde vor wenigen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in zeitgemäßem, ansprechendem Stil.

Ansprechender Laminatboden, weiße Türen und Zargen sowie ein modernisiertes Badezimmer mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen, weiß-melierten Wandfliesen, Badewanne, Waschtisch, WC und zwei Fenstern sorgen für ein helles, frisches Ambiente.

Die übrigen drei Wohnungen befinden sich in sehr gepflegtem Zustand, entsprechen jedoch in Teilen nicht mehr ganz dem heutigen Zeitgeist. Dies eröffnet weiteres Entwicklungspotenzial.

In allen vier Wohnungen bestehen die Mietverhältnisse seit Jahren einvernehmlich und stabil, ohne Streitigkeiten oder Leerstände, was sich als ein deutlicher Pluspunkt für Kapitalanleger, die Wert auf solide, verlässliche Rahmenbedingungen legen, darstellt.

Gleichzeitig bietet das Objekt ein attraktives Mietsteigerungspotenzial, insbesondere vor dem Hintergrund der hervorragenden Lage und der gepflegten Gesamtsubstanz.

Das vollständig unterkellerte Gebäude unterstreicht seine Funktionalität durch eigene Kellerräume für jede Wohnung sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

Das Treppenhaus zeigt sich baujahrestypisch und gepflegt. Auch die technische Ausstattung wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert:

Fenstererneuerungen in 1997 und 2006, ein umfassend saniertes Flachdach aus dem Jahr 2000 inklusive der Dämmung der Außenseite, eine Gas-Zentralheizung aus 2002 sowie teilweise erneuerte Elektrik belegen die fortlaufende Werterhaltung des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen mit davorliegenden Stellplätzen auf dem Grundstück, die zusätzlichen Komfort sowie gesicherte Parkmöglichkeiten bieten - ein weiterer Pluspunkt in einer solch begehrten Wohnlage.

## FAZIT

Dieses 4-Familienhaus vereint Substanz, Lagequalität und Zukunftspotenzial in idealer Weise. Dank der langfristigen und harmonischen Mietverhältnisse, der gepflegten Gesamtsituation und der hervorragenden Lage in Erftstadt-Lechenich bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf Sicherheit und nachhaltige Rendite setzen.

## LAGE

Erftstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns. Das Schlosstädtchen bietet neben einem ansprechenden 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 Freibad) trägt mit zum hohen Wohnwert der Stadt Erftstadt 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.

## MIETEINNAHMEN

Die monatliche Gesamtkaltmiete aller vier Wohnungen inkl. zwei Garagen beläuft sich auf 2.304,- Euro. Daraus resultiert eine Jahresnettokaltmiete von 27.648,- Euro.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1968

Baujahr Heizung: 2002

Der Energieausweis liegt in verbrauchsausweisorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 148,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: E

Gültig bis: 07.11.2035

## FENSTER

Kunststoff-ISO-Fenster (weiß) von 1997/2006 (mit Rollläden)

**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.