

## Vermietete 3-Zimmer-ETW! Sonnenloggia! Garage!



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>	175.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1969	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	73 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	1	<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt-Kierdorf! Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit gelungener Raumkonzeption, Sonnenbalkon und eigener Garage in einem ruhigen Wohngebiet (SN 4965)

### AUFTEILUNG

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Küche, Diele, Bad, Sonnenloggia

### BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

In angenehmer Wohnlage von Ertstadt-Kierdorf präsentiert sich diese vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung als attraktive Kapitalanlage mit solider Perspektive.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1969 in massiver Bauweise errichteten, gepflegten 9-Parteienhauses mit Flachdach und hell verputzter Fassade.

Bereits der erneuerte Hauseingangsbereich mit moderner Tür und Glaseinsätzen vermittelt einen freundlichen und wertigen ersten Eindruck.

Auf rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und gelungene Raumaufteilung.

Von der Diele aus, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und mit einem praktischen Einbauschränk für Haushaltsutensilien ausgestattet ist, erschließen sich sämtliche Räume.

Das großzügig geschnittene Wohn-/Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und ermöglicht eine individuelle Möblierung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Von hier aus gelangen Sie auf die große Sonnenloggia - ein geschützter Außenbereich mit Blick in den Gemeinschaftsgarten, der besonders in den warmen Monaten zum Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer präsentiert sich angenehm geräumig und bietet viel sinnvolle Schrankstellfläche. Ein weiteres Zimmer steht als Kinder-/Gästezimmer oder Homeoffice zur Verfügung und unterstreicht die Flexibilität dieses Grundrisses.

Die Küche ist weiß gefliest und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräte befindet sich im Eigentum der Mieter.

Das tagesbelichtete Duschbad wurde bereits modernisiert und ist deckenhoch weiß gefliest. Es verfügt über eine umglaste, bodengleiche Dusche, WC, Waschtisch sowie einen Anschluss für die Waschmaschine.

Bis auf Küche und Bad ist die Wohnung mit durchgängigem Laminatboden ausgestattet. Insgesamt zeigt sich die Einheit gepflegt, weist jedoch einen dem Baujahr entsprechenden Renovierungstau auf und bietet somit perspektivisch Potenzial zur weiteren Wertsteigerung.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener, gemauerter Kellerabstellraum im Untergeschoss. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die eigene Garage im Garagenhof direkt neben dem Haus - ein in dieser Lage wertvolles Ausstattungsmerkmal, das die Vermietbarkeit nachhaltig unterstützt.

Aus Kapitalanlegersicht überzeugt die Immobilie durch ein stabiles und langjähriges Mietverhältnis. Die Mieter fühlen sich sehr wohl und haben den Wunsch geäußert, weiterhin in der Wohnung zu bleiben. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im Jahr 2024, sodass sich hier eine solide und kontinuierliche Einnahmesituation darstellt.

## FAZIT

Diese Eigentumswohnung vereint eine gefragte Wohnlage, eine gute Grundrissgestaltung, eine attraktive Sonnenloggia mit Blick ins Grüne sowie eine eigene Garage zu einem nachhaltigen Investment mit Entwicklungspotenzial. Eine interessante Gelegenheit für Anleger, die Wert auf Beständigkeit und Perspektive legen.

## LAGE

Die Immobilie liegt inmitten eines gewachsenen und gepflegten Wohnumfeldes.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Grundschule sowie ein Freibad sind in vorhanden.

Weiterführende Schulen sowie ein umfassendes Shopping-Angebot in den Ortszentren stehen in Liblar und Lechenich zur Auswahl und sind gefahrlos mit dem öffentlichen Verkehr oder mit dem Fahrrad über sichere Feldwege gut zu erreichen. Auch das Einkaufszentrum Hürth ist mit dem Auto in greifbarer Nähe.

Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot trägt mit zum hohen Wohnwert von Erftstadt bei. Auch das Naherholungsgebiet Kottenforst Ville mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür

und lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten Liblarer Lido ein.

Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt (A61 und A1) ist nur ca. 2 km entfernt. Vom Bahnhof Liblar aus bestehen für Berufspendler nach Köln ideale Verbindungen.

## FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden

## VERMIETUNG

Die Wohnung ist langjährig und stabil vermietet. Die letzte Mieterhöhung ist 2024 vollzogen wurden. Derzeit zahlt der Mieter eine monatliche Grundmiete von 400,- Euro und die Betriebskosten belaufen sich auf 220,- Euro.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Gas-Brennwert-Heizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1969

Baujahr Heizung: 2009

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 109 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: D

Gültig bis: 03.01.2031

## HAUSGELD/VORSCHUSS

Das aktuelle Hausgeld beträgt 389,20 Euro monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Der Vorschuss für die Garage beläuft sich auf 8,91 Euro monatlich.

**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.