

## Eigentumswohnungen



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>	640.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1972	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	204 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	
<b>Nutzfläche</b>	81 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b>	991 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	1	<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt-Lechenich! Erstklassige Gelegenheit! Kapitalanleger aufgepasst! 4 Eigentumswohnungen + Hobbyeinheit und Garage in bester Wohnlage! (LK 4980)

### AUFTEILUNG / ÜBERSICHT

#### Erdgeschoss (Mitte)

Wohnung Nr. 2 (Apartment) - ca. 24 m<sup>2</sup> verteilen sich auf Flur, Duschbad und Wohnraum

- vermietet seit dem 01.05.2010

- kein Kellerraum

- monatliche Mieteinnahmen: 210,- EUR Kaltmiete + 90,- EUR NK-Vorausz. = 300,- EUR

- Jahresrohertrag: 3.600,- EUR

- monatliches Hausgeld: 150,- EUR

- letzte Mieterhöhung: noch keine!

- Miteigentumsanteile (MEA): 56 / 1.000

#### Erdgeschoss (rechts)

Wohnung Nr. 3 (3 Zimmer) - ca. 78 m<sup>2</sup> verteilen sich auf Flur, Küche, Wohnzimmer, Loggia, Diele, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Terrasse

- vermietet seit dem 01.08.2025

- Kellerraum + separater wohnlich ausgebauter Hobbyraum (Nutzfläche) - wird zurzeit von der Eigentümerin selbst genutzt

- monatliche Mieteinnahmen: 705,- EUR Kaltmiete + 50,- EUR Miete Garage + 220,- EUR NK-Vorausz. = 975,- EUR
- Jahresrohertrag: 11.700,- EUR
- monatliches Hausgeld: 391,- EUR
- letzte Mieterhöhung: Staffelmietvertrag
- Miteigentumsanteile (MEA): 168 / 1.000 (Wohnung) + 17 / 1.000 (Garage)

## Obergeschoss (Mitte)

Wohnung Nr. 5 (Apartment) - ca. 24 m<sup>2</sup> verteilen sich auf Flur, Duschbad und Wohnraum

- vermietet seit dem 01.04.2007
- Kellerraum
- monatliche Mieteinnahmen: 205,- EUR Kaltmiete + 80,- EUR NK-Vorausz. = 285,- EUR
- Jahresrohertrag: 2.460,- EUR
- monatliches Hausgeld: 118,- EUR
- letzte Mieterhöhung: noch keine!
- Miteigentumsanteile (MEA): 56 / 1.000

## Obergeschoss (rechts)

Wohnung Nr. 6 (3 Zimmer) - ca. 78 m<sup>2</sup> verteilen sich auf Flur, Küche, Wohnzimmer, Loggia, Diele, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer

- vermietet seit dem 01.02.2023
- Kellerraum
- monatliche Mieteinnahmen: 615,- EUR Kaltmiete + 250,- EUR NK-Vorausz. = 865,- EUR
- Jahresrohertrag: 7.380,- EUR
- monatliches Hausgeld: 365,- EUR
- letzte Mieterhöhung: noch keine!
- Miteigentumsanteile (MEA): 173 / 1.000 (Wohnung)

## Souterrain-Einheit (Nutzfläche)

Einheit Nr. 7 - ca. 68 m<sup>2</sup> verteilen sich auf Flur, Küche, Diele, Badezimmer und zwei Lager-/Hobbyräume

Wurde saniert - steht aktuell leer und kann neu vermietet oder selbst genutzt werden

- Kellerraum
- monatliche Mieteinnahmen: -
- Jahresrohertrag: -
- monatliches Hausgeld: 338,- EUR
- letzte Mieterhöhung: -
- Miteigentumsanteile (MEA): 160 / 1.000

## MIETVERHÄLNIS/RENDITE

Warum ist die Rendite nachhaltig und sicher?

Die Mieter möchten das überall langfristig und einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne weiter fortführen.

Der gesamte Jahresrohertrag der vermieteten Einheiten beträgt aktuell 25.140,- ? zzgl. der individuellen Mieterträge aus der derzeit leerstehenden Souterrain-Einheit sowie dem separaten Hobbyraum, welcher derzeit noch eigentümerseits selbst genutzt wird.

Sichern Sie sich dieses einmalige Angebot und legen Ihr Geld rentabel und wertsteigernd an!

## FAZIT

Wenn Sie Ihr Geld sicher und renditestabil anlegen möchten, ist dieses Angebot genau das Richtige!  
Gleich vier Eigentumswohnungen sowie eine individuell nutzbare Souterrain-Einheit (Nutzfläche) in ruhiger, zentraler Lage, die sich für Singles, Paare oder eine kleine Familie eignen, erweitern Ihr Immobilienportfolio!

Die Wohnungen eignen sich idealerweise auch weiterhin als äußerst attraktive Kapitalanlage für Investoren, die ihr Geld in einer guten und beliebten Lage von Erftstadt, mit exzellenten Anbindungen nach Köln, investieren möchten.

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Erftstadt-Lechenich - einem der beliebtesten Stadtteile in Erftstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaft.

Besonders attraktiv ist die sehr gute Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind schnell und bequem erreichbar - teilweise sogar fußläufig oder mit dem Fahrrad. Auch Spielplätze und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien.

Das lebendige Zentrum von Lechenich mit seiner charmanten Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist nur wenige Minuten entfernt. Hier verbinden sich historisches Flair und moderne Nahversorgung auf besonders angenehme Weise.

Zudem profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die nahegelegenen Autobahnen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Köln und Bonn, was den Standort auch für Pendler äußerst attraktiv macht. Der Bahnhof mit einer guten Anbindung Richtung Köln und Euskirchen befindet sich direkt im Nachbarort und ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem, zentralem Wohnen und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur - perfekt für ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Zuhause.

## HAUSGELD

Das monatliche Hausgeld beträgt für alle fünf Einheiten insgesamt 1.362,- € inkl. Rücklagenzuführung.

## VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Brennwert-Heizung

Baujahr Gebäude: 1972

Baujahr Heizung: 2023

Der Energieausweis liegt in verbrauchsausweisorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch: 142,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: E

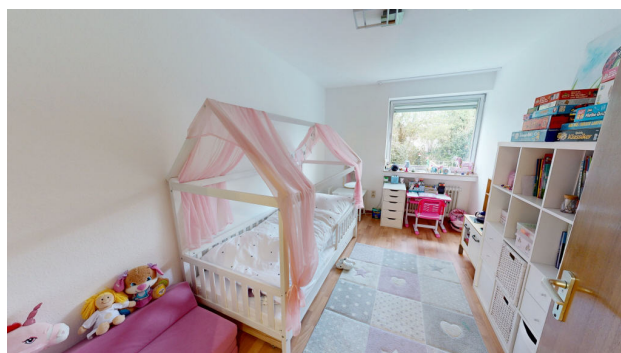
Gültig bis: 26.04.2029

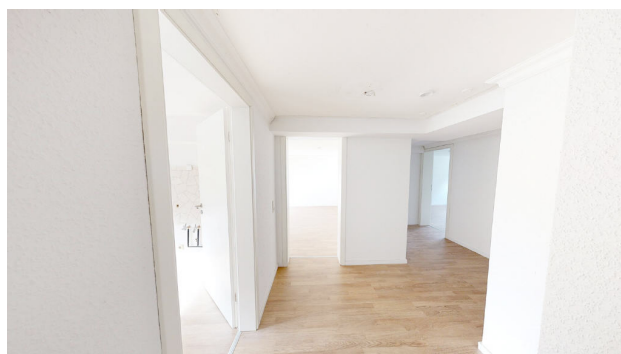
## ANSPRECHPARTNERIN

Für Rückfragen oder einen Besichtigungswunsch steht Ihnen Frau Laura Klüser jederzeit gerne zur Verfügung!  
Schicken Sie uns einfach eine Anfrage oder eine E-Mail an: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@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](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.