

## Kapitalanleger aufgepasst! 1-Zimmer-Apartment!



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>	65.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1972	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	24 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	1
<b>Nutzfläche</b>	5 m <sup>2</sup>	<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>		<b>Provision</b>	3.57 %

Ertstadt-Lechenich! Vermietetes, sonnenhelles Apartment mit gelungener Raumkonzeption in zentraler, begehrter Ruhelage! (LK 4985)

### AUFTEILUNG

Das lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten, verlinkerten 7 Parteienhauses.

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 24 m<sup>2</sup> und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Ess-/Schlafbereich mit integrierter Küchenzeile
- Flur/Diele
- Duschbad
- + eigener Kellerraum

### BESCHREIBUNG

Das zentral gelegene Mehrfamilienhaus wurde 1972 erbaut und befindet sich in einem rundum guten und sehr gepflegten Zustand.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung bietet auf rund 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gut geschnittenes und sehr gepflegtes Raumangebot.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist über eine massiv errichtete, helle Steintreppe sowie ein lichtdurchflutetes Treppenhaus erreichbar.

Das komplett mit einem Laminatboden, in warmer und moderner Farbgebung, ausgelegte Wohn-/Ess-/Schlafzimmer erlaubt durch seinen großzügigen Zuschnitt eine ideale Unterteilung von einem Wohn-/Schlafbereich sowie einem Essbereich.

Eine große Fensterfläche erstreckt sich über die gesamte Zimmerbreite, versorgt den Raum mit viel Tageslicht und

schafft somit eine einladend freundliche Wohlfühlatmosphäre.

Die in den Wohnraum integrierte Küchenzeile präsentiert sich in einem praktischen und gepflegten Gesamtzustand. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum des Mieters!

Das Badezimmer ist mit weißen sowie rosé farbigen Wand- und Bodenfliesen versehen.

Eine Dusche, ein Waschtisch sowie das WC fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und beschreiben die Ausstattung.

Der Flur bietet im Eingangsbereich, neben einem sinnvollen Einbauschränk für Vorräte und eine Garderobe, ebenso ausreichend Platz für ein Schuhregal.

Abgerundet wird das Apartment durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenraum sowie einem Fahrradkeller im Untergeschoss.

## FAZIT

Das lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment bietet nicht nur eine gelungene Raumkonzeption, sondern befindet sich ebenso nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Sie eignet sich ideal für Singles oder Studenten, 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.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

## RENDITE

205,- Euro mtl. Kaltmiete = 2.460,- Euro p.a.

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?

Der jetzige Mieter möchte das seit mehr als 15 Jahren einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen!

Die Miete ist seit dem Mietbeginn unverändert geblieben.

## HAUSGELD

Das Hausgeld beträgt 118,- Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage ab dem 01.01.2026

## LAGE

Erfstadt-Lechenich zählt zu den begehrten Wohnorten an der südwestlichen Peripherie Kölns.

Das Schlosstädtchen 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 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.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1972

Baujahr Heizung: 2023

Der Energieausweis liegt in verbrauchsorientierter Form vor.

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

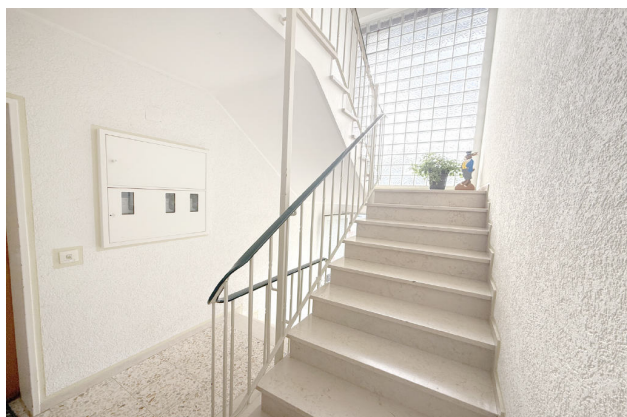
Gültig bis: 26.04.2029

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN

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