Erftstadt-Köttingen! Junges 4-Familienhaus - voll vermietet als ideale Altersvorsorge! (MB 4937)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	949.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1994	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	330 m²	**Zimmer**	10
Nutzfläche	40 m²	**Grundstück**	676.5 m²
Garage/Stellplatz	/5	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG/UG: 2 Zimmer, Wohnbereich, Terrasse, Gäste-WC, Schlafzimmer, Bad, Flur und Abstellräume
OG/DG: 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Balkon
KG: Flur, Heizungsraum, Abstellraum, Flur und Waschküche

BESCHREIBUNG
Wohnkonzept und Aufteilung
Im Erdgeschoss befinden sich drei nahezu identische Maisonette-Wohnungen, die sich jeweils über Erd- und Untergeschoss erstrecken. Bereits beim Betreten der Wohnungen eröffnet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit angrenzender, offener Küche und jeweils eigenen Terrassen(-gärten). Rechter Hand vom Eingang befindet sich ein separates WC - eine praktische Lösung für den Alltag.
Die Untergeschosse der 2-Zimmer-Wohnungen bieten gut geschnittene Rückzugsbereiche mit Schlafzimmer, Flur, Abstellräumen sowie einem modernen Duschbad. Mit einer Wohn-/Nutzfläche von jeweils 68,09 m² sind diese Einheiten ideal auf die Bedürfnisse von Ein-bis Zweipersonen-haushalten zugeschnitten und erfreuen sich entsprechend hoher Nachfrage.
Die vierte Wohnung stellt das Herzstück der Immobilie dar: Sie erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss und die gesamte Tiefe des Hauses mit einer großzügigen Fläche von 140,12 m². Ein eigener, seitlich gelegener Hauseingang sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und großformatigen Fenstern unterstreicht den anspruchsvollen Charakter dieser Einheit und spricht sowohl hochwertige Mietklientel als auch potenzielle Eigennutzer an. Diese Wohneinheit steht kurzfristig ab dem 01.09. leer zur Verfügung und kann unmittelbar bezogen werden.

Ausstattung und Außenanlagen
Die gesamte Liegenschaft befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Neben zwei massiven Garagen stehen fünf potenzielle Stellplätze zur Verfügung, die derzeit den Mietern kostenlos (bis auf Widerruf) überlassen sind.
Trotz des anstehenden Verkaufs wurde kürzlich ein neues Gerätehaus errichtet, das das bestehende Angebot an Gartenhäusern sinnvoll ergänzt. Dadurch entsteht zusätzliche, praktische Staufläche für alle Mietparteien - ein weiteres Indiz für die kontinuierliche Pflege und Werterhaltung der Immobilie.

Vermietung und Ertragssituation
Alle Wohnungen sind langfristig, streitfrei und zuverlässig vermietet. Die Mietverhältnisse basieren auf Indexmietverträgen, wodurch ein automatischer Inflationsschutz gegeben ist. Die Mieteingänge erfolgen bequem und zuverlässig per Lastschriftmandat.

Aktuelle Kaltmiete (Indexmietverträge):
3.590,50 Euro monatlich entsprechen einer Jahresnettokaltmiete von gesamt: 43.086 Euro.
In den Mieten enthalten sind die aktuell kostenlos überlassenen Stellplätze sowie zwei vermietete Garagen.

Die stabile Jahresnettokaltmiete bietet eine solide Ertragsbasis und langfristige Planungssicherheit. Die ausgewogene Mieterstruktur, die funktionalen Grundrisse sowie die kontinuierlichen Investitionen der Eigentümer in die Immobilie sprechen für ein verantwortungsvoll geführtes Objekt mit nachhaltigem Wert.
Ob als reine Kapitalanlage, zur Vermögenssicherung oder als Baustein für ein langfristiges Immobilienportfolio - dieses Mehrfamilienhaus in Erftstadt-Köttingen stellt eine überzeugende Gelegenheit für Investoren dar, die auf Sicherheit, Lagequalität und zukunftssichere Mieteinnahmen setzen.

FAZIT
Eine Kapitalanlage mit Substanz und Perspektive

Diese Immobilie vereint alle Merkmale, die Kapitalanleger suchen:
- Kurzfristig beziehbare oder neu vermietbare OG/DG Wohnung mit 140 m² Fläche
- Bestand ohne Leerstandsrisiko
- Indexmietverträge als Inflationsschutz
- Attraktive, gut vermietbare Wohnungsgrößen
- sehr gepflegter Zustand ohne Investitionsstau
- ruhige, nachhaltig gefragte Wohnlage

Ruhiges Wohnen in Erftstadt-Köttingen
Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet von Erftstadt-Köttingen, einem beliebten Stadtteil mit dörflichem Charakter und hoher Lebensqualität. Gepflegte Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, wenig Durchgangsverkehr sowie ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld prägen die Wohnumgebung.
Köttingen bietet eine gute infrastrukturelle Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in den umliegenden Ortsteilen und im nahegelegenen Zentrum von Erftstadt schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler Richtung Köln als auch Bonn attraktiv - über die Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse ist das regionale und überregionale Verkehrsnetz zügig erschlossen. Zudem laden weitläufige Grünflächen, Felder und Naherholungsgebiete in der Umgebung zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Diese Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit macht den Standort besonders gefragt - sowohl bei Mietern als auch bei langfristig orientierten Investoren.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de









Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.