Erftstadt-Lechenich! Erstklassige Gelegenheit! 3 Eigentumswohnungen + Souterrain + Garage! (LK 4980)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	429.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1972	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	126 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche	98 m²	**Grundstück**	991 m²
Garage/Stellplatz	1	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erstklassige Gelegenheit! Kapitalanleger aufgepasst!
Wohnungspaket aus 3 Eigentumswohnungen + Hobbyeinheit und Garage in bester Wohnlage! (LK 4980)

3 Eigentumswohnungen + Hobbyeinheit + Garage!
-> (4-Parteien in einem 7-Parteien-Haus)

1 Eigentumswohnungen a´ 3-Zimmer (ca. 78 m²)
Anzahl Zimmer: 3
Anzahl der Schlafzimmer: 2
Anzahl Badezimmer: 1 (saniert in 2009 und 2012)
Küche: 1
+ Balkon und Terrasse

2 Apartments a´ 1-Zimmer (ca. 24 m²)
Anzahl Zimmer: 1
Anzahl Wohn-/Schlafzimmer/Küche: 1
Anzahl Badezimmer: 1

1 Souterrain-Einheit (ca. 68 m² Nutzfläche)
Anzahl Räume: 2

Küche: 1
Anzahl Badezimmer: 1

BESCHREIBUNG
Erdgeschoss (Mitte)
Wohnung Nr. 2 (Apartment) - ca. 24 m² 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: 2.520,- EUR
- monatliches Hausgeld: 146,- EUR (ab 01.01.2027 - 142,- EUR)
- letzte Mieterhöhung: noch keine!
- Miteigentumsanteile (MEA): 56 / 1.000

Erdgeschoss (rechts)
Wohnung Nr. 3 (3 Zimmer) - ca. 78 m² 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 (ab 01.08.2027 erhöht sich die Kaltmiete inkl. Garage auf 770,- EUR)
- Jahresrohertrag: 9.060,- EUR
- monatliches Hausgeld: 387,- EUR (ab dem 01.01.2027 - 354,- EUR)
- letzte Mieterhöhung: Staffelmietvertrag
- Miteigentumsanteile (MEA): 168 / 1.000 (Wohnung) + 17 / 1.000 (Garage)

Obergeschoss (Mitte)
Wohnung Nr. 5 (Apartment) - ca. 24 m² 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: 146,- EUR (ab dem 01.01.2027 - 142,- EUR)
- letzte Mieterhöhung: noch keine!
- Miteigentumsanteile (MEA): 56 / 1.000

Souterrain-Einheit (Nutzfläche)
Einheit Nr. 7 - ca. 68 m² 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: 341,- EUR (ab dem 01.01.2027 - 316,- EUR)
- letzte Mieterhöhung: -
- Miteigentumsanteile (MEA): 160 / 1.000

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

WEITERE AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Zustand der Einheiten: guter, gepflegter Gesamtzustand
- Ausstattung: Parkettboden, Laminat, Vinyl, Fliesen, Teppich, doppelverglaste Aluminium-Fenster
- Heizungsart: Öl-Zentralheizung
- Baujahr d. Heizung: 2023
- Energieausweis: Klasse E (s. weitere Details auf den folgenden Seiten)
- Stellplatz: 1 Garage
- Sonstiges - jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum (Holzverschlag) (ausgenommen Apartment EG Mitte)
- Wohnung Nr. 3 (EG rechts) verfügt zusätzlich über einen eigenen Hobbyraum im Keller (ca. 12 m²), wird derzeit eigentümerseits genutzt und ist nicht mit vermietet
- gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum
- gemeinschaftlich genutzter Wasch-/Trockenraum

MODERNISIERUNGEN
Sanierungen der letzten Jahre:
- Strangsanierung in 2025
- neue Wasserzähler
- neue Ölheizung (Brennwert-Technik) in 2023
- Badezimmer Wohnung Nr. 3 (EG rechts) ca. 2009
- Souterrain-Einheit wurde saniert:
-> neuer Laminatboden
-> neue Fußleisten
-> neue Türen und Zargen

FAZIT
Wenn Sie Ihr Geld sicher und renditestabil anlegen möchten, ist dieses Angebot genau das Richtige!

Gleich drei 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.

SONSTIGE ANGABEN
MIETVERHÄLTNIS/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 14.040,- ? 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!

HAUSGELD
Das monatliche Hausgeld (2026) beträgt für alle vier Einheiten insgesamt 1.016,- ? inkl. Rücklagenzuführung.

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

Das monatliche Hausgeld (2027) reduziert sich für alle vier Einheiten insgesamt auf 949,- ? 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.

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.

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

Objektbilder













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













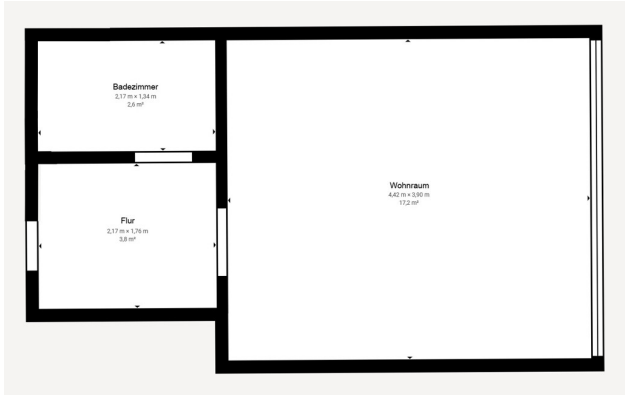
Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de





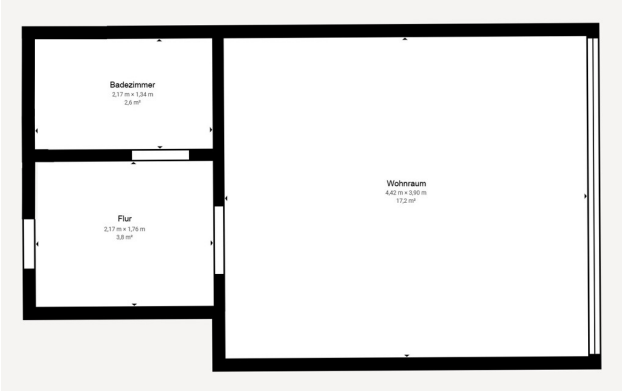








Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



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.