

Zülpich-Zentrum! Gepflegtes 9-Parteienhaus mit Tiefgarage! (MB 5029)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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



Kaufpreis	1.795.000,- €	Miete*	
Baujahr	1998	Nebenkosten	
Wohnfläche	592.5 m ²	Zimmer	24
Nutzfläche	190 m ²	Grundstück	668 m ²
Garage/Stellplatz	/9	Provision	3.57 %

AUFTEILUNG

Zülpich-Zentrum! Gepflegtes 9-Parteienhaus mit Tiefgarage! (MB 5029)

Nachhaltige Kapitalanlage mit langfristiger Vermietung und moderner Ausstattung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1998 bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Gelegenheit, ein solide errichtetes und dauerhaft vermietetes Wohnimmobilieninvestment zu erwerben. Das massiv errichtete Gebäude überzeugt durch seine klassische Architektur mit langlebiger, roter Verklammerung, einer zeitlosen Gestaltung und einer sehr guten Bausubstanz.

Die Immobilie umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 592,5 m². Sämtliche Wohnungen sind vermietet und sorgen somit für eine stabile und kontinuierliche Einnahmesituation. Die Jahresnettokaltmiete beträgt derzeit ca. 77.000 Euro. Eine detaillierte Mieteraufstellung wird bei weiterem Interesse selbstverständlich zur Verfügung gestellt.

BESCHREIBUNG

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und ein ansprechend ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach und Gauben. Die rückwärtige Gebäudeseite verfügt über Balkone, die den Wohnungen zusätzlichen Wohnkomfort und attraktive Außenbereiche bieten. Zusätzlich verfügen die EG-Wohnungen über großzügige Terrassen-/Balkonflächen bzw. teils direkten Zugang zum liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die vorhandene Tiefgarage mit insgesamt 6 Stellplätzen. Zusätzlich stehen 3

weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Ergänzend ist ein Motorradstellplatz vermietet, welcher zusätzliche monatliche Einnahmen in Höhe von 35 Euro generiert.

Die technische Ausstattung wurde laufend modernisiert. Im Jahr 2023 wurde die Heizungsanlage durch eine moderne Gas Brennwertheizung ersetzt. Dadurch profitieren zukünftige Eigentümer von einer zeitgemäßen und effizienten Wärmeversorgung. Auch sprechen die hochwertigen Schüco-Fenster mit Rollläden für durchdachte und gleichzeitig langlebige Ausstattungsmomente.

Zusätzlich wurde im Jahr 2025 eine moderne Funk Fernauslesung zur Erfassung der Heizkosten installiert. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand für den Vermieter erheblich und ermöglicht eine komfortable sowie effiziente Abwicklung der Verbrauchserfassung. Die aufgezählten Maßnahmen führten dazu, dass die Immobilie mit einer Energieeffizienzklasse B sehr gut dasteht und im Hinblick darauf auch finanzierende Banken positiv beeindruckt wird.

Auch das äußere Erscheinungsbild der Immobilie wurde kontinuierlich gepflegt. Im Jahr 2020 erhielt das Grundstück eine moderne Einfriedung mit einem hochwertigen Doppelstabmattenzaun, wodurch sowohl Sicherheit als auch eine gepflegte Optik geschaffen wurden.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand und präsentiert sich als attraktive, langfristig orientierte Kapitalanlage mit keinerlei Investitionsbedarf in den kommenden Jahren.

FAZIT

Dieses Mehrfamilienhaus vereint all jene Eigenschaften, die eine erfolgreiche Kapitalanlage auszeichnen. Eine moderne und gepflegte Immobilie, eine solide Bauweise, eine vollständige Vermietung sowie eine attraktive Einnahmesituation schaffen eine ideale Grundlage für nachhaltigen Immobilienbesitz.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus dem jungen Baujahr, der laufenden technischen Modernisierung und dem geringen zukünftigen Instandhaltungsbedarf. Der Erwerber erhält hier eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Substanz überzeugt, sondern auch durch ihre komfortable Bewirtschaftung.

Die durchdachte Ausstattung mit Tiefgarage, zusätzlichen Stellplätzen und Balkonen steigert die Attraktivität für Mieter und trägt langfristig zur guten Vermietbarkeit bei. Die zentrale Lage in Zülrich rundet dieses Angebot ab und macht die Immobilie zu einer wertbeständigen Investition mit hervorragenden Perspektiven. Ein Haus dieser Art bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in ein gepflegtes und stabiles Wohninvestment mit langfristigem Werterhalt und nachhaltigem Entwicklungspotenzial zu investieren.

SONSTIGE ANGABEN

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- Massiv errichtetes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1998
- 9 vermietete Wohneinheiten
- ca. 592,5 m² Wohnfläche
- Jahresnettokaltmiete ca. 77.000 Euro
- Alle Wohnungen langfristig vermietet
- Balkone an der Gebäuderückseite
- Tiefgarage mit 6 Stellplätzen (Einer wird aktuell der Gemeinschaft kostenlos überlassen)
- 3 zusätzliche Außenstellplätze (wie obenstehend nur 2 fest vermietet)
- Vermieteter Motorradstellplatz mit 35 Euro monatlich
- Neue Gas Brennwertheizung aus 2023
- Funk Fernauslesung für Heizkosten aus 2025
- Modernisierte Grundstückseinfriedung aus 2020

- Perfekt gepflegter Gesamtzustand
- Sehr zentrale Lage in Zülpich

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Zülpich und verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Innenstadt mit ihren Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie die Fußgängerzone sind schnell erreichbar. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Gastronomie und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die gute Anbindung an umliegende Städte bietet Zülpich zudem eine attraktive Wohnlage für Berufspendler und Familien. Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Umgebung und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einer gefragten Adresse für Mieter und Kapitalanleger.

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

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.