Erftstadt-Liblar! Kapitalanlage! Barrierefreie 2-Zi.-ETW mit Balkon in zentraler Lage! (SN 5047)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	197.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1995	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	70 m²	**Zimmer**	2
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Diele, Bad und Sonnenbalkon

BESCHREIBUNG
In angenehmer Wohnlage von Erftstadt-Liblar präsentiert sich diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung als interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (4. Obergeschoss) eines im Jahr 1995 in massiver Bauweise errichteten Mehrparteienhauses (23 Wohneinheiten).

Eine hell verputzte Fassade sowie das moderne und gepflegte Erscheinungsbild der Wohnanlage unterstreichen den nachhaltigen und wertbeständigen ersten Eindruck.

Die rund 70 m² große Wohnung überzeugt durch ihre freundliche Atmosphäre, eine gelungene Raumaufteilung sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche.

Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung barrierearm erreichbar.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet. Von hier aus erschließen sich alle Räume der Wohnung.
Die gesamte Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Weiße Bodenfliesen verleihen allen

Wohnräumen ein modernes, pflegeleichtes und zeitloses Erscheinungsbild.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die bodentiefe Fensterfront sorgt für ein helles und freundliches Wohnambiente und eröffnet den Blick auf die angrenzende Sonnenloggia.

Die Küche selbst fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und kann bei Bedarf durch eine praktische Falttür optisch vom Wohnraum getrennt werden. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum der Mieter und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen idyllischen Ausblick über die umliegenden Dächer und bis hin in die grünen Baumspitzen desnahegelegenen Naturschutzgebietes Kottenforst Ville. Hier findet problemlos eine gemütliche Sitzgruppe ihren Platz, während eine vorhandene Markise an warmen Tagen angenehmen Schatten spendet.

Auch das Schlafzimmer überzeugt mit seiner großzügigen Dimensionierung und hervorragenden Stellmöglichkeiten für Schränke und weiteres Mobiliar.
Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die hier installierte Klimaanlage, die insbesondere in den Sommermonaten für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Das großzügige Badezimmer ist zeitlos gestaltet und deckenhoch mit weißen Fliesen sowie einer kontrastierenden Bordüre versehen. Ein elektrisch zu öffnendes Oberlicht sorgt für angenehmes Tageslicht und eine optimale Belüftung.

Die Ausstattung umfasst sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne, einen Waschtisch, ein Hänge-WC sowie einen Anschluss für die Waschmaschine.

Ein eigener Kellerabstellraum im Untergeschoss ergänzt das Platzangebot sinnvoll.
Die Wohnung ist seit dem Jahr 2017 zuverlässig vermietet. Die aktuellen Mieter fühlen sich ausgesprochen wohl und möchten das Mietverhältnis gerne langfristig fortführen, was für den Erwerber unmittelbar planbare und kontinuierliche Mieteinnahmen bedeutet.

FAZIT
Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint eine attraktive Wohnqualität mit den Vorzügen einer soliden Kapitalanlage. Das langjährige und stabile Mietverhältnis sorgt für sofortige Einnahmesicherheit, während gleichzeitig Potenzial für zukünftige Mietanpassungen besteht.
Eine nachhaltige Investition in gefragter Wohnlage von Erftstadt-Liblar - ideal für Anleger, die Wert auf Beständigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
Holz-ISO-Fenster mit Rollläden

HAUSGELD/VORSCHUSS
Der aktuelle Vorschuss beträgt 288,37 EUR monatlich inklusive Heizung und 39,97 EUR Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

MIETEINNAHMEN
Die Wohnung ist seit 2017 solide vermietet. Die Mieter zahlen monatlich eine Grundmiete von 650,- EUR und eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 210,- EUR.

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

Die ideale Lage bietet Pendlern einen kurzen Weg zum Bahnhof mit besten Verbindungen nach Köln.
Die Autobahn (A1 / A61) ist nur ca. 2 km entfernt. Nach Köln fährt man mit dem Auto ca. 25 Minuten.
Einkaufen gehen Sie ebenfalls zu Fuß - das Einkaufszentrum mit einem umfassenden Shoppingangebot liegt nur einen Katzensprung entfernt.

Für Kinder ist bestens gesorgt: Liblar bietet Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen.
Das vielseitige kulturelle wie sportliche Freizeitangebot trägt mit zum hohen Wohnwert Erftstadts bei. Auch das Naherholungsgebiet `Kottenforst Ville´ mit seinen ausgedehnten Wäldern und schönen Seen liegt quasi vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder zum Schwimmen am bekannten `Liblarer Lido´ ein.

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

Objektbilder







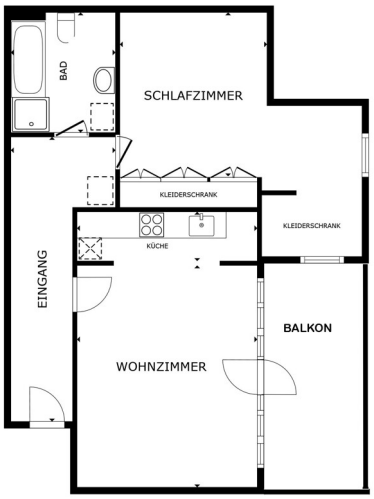






Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de





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.