Erftstadt-Liblar! Renditeknaller! Vermietetes 1-Zimmer-Apartement zur Investition! (SN 5058)



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	93.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1974	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	38 m²	**Zimmer**	1
Nutzfläche	6 m²	**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Wohn-/ Schlafraum, Küche, Diele, Bad, Balkon

BESCHREIBUNG
Diese gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung in Erftstadt-Liblar bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine kompakte und bereits vermietete Immobilie mit überzeugender Rendite suchen.

(Zum Schutz der Privatsphäre des Mieters sind keine Innenbilder veröffentlicht worden. Statt dessen zeigt ein Ki-generiertes Wohnbeispiel auf der Titelseite des Exposés eine mögliche Einrichtung.)

Das Apartment befindet sich im 15. Obergeschoss eines massiv errichteten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1974 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 38 m² Wohnfläche.

Die Etage lässt sich dank zweier Aufzüge bequem barrierefrei erreichen.

Die Wohnung selbst eröffnet sich zur Diele, welche Platz für eine sinnvolle Garderobe bietet.

Der Wohn- und Schlafbereich liefert vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wird durch den vorhandenen Balkon angenehm erweitert. Von hier aus genießen Bewohner zusätzlichen Freiraum im Alltag und einen herrlichen Blick über das Naturschutzgebiet Kottenforst Ville.

Ein 2024 saniertes und somit zeitgemäßes Badezimmer sowie die funktionale Ausstattung runden das Wohnkonzept ab.

Ergänzend steht ein eigener Kellerraum mit ca. 6 m² Nutzfläche zur Verfügung, der praktischen Stauraum bietet.

Besonders hervorzuheben ist der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der den Komfort der Immobilie zusätzlich steigert und zugleich einen wertvollen Bestandteil des Angebots darstellt.

FAZIT
Da die Wohnung bereits vermietet ist, eignet sie sich ideal für Käufer, die ohne längere Leerstandsphase in eine Kapitalanlage investieren möchten. Die Kombination aus gefragter Lage in Erftstadt-Liblar, kompakter Wohnungsgröße, Balkon, eigenem Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz macht dieses Apartment zu einer interessanten Investition mit hervorragender Renditeperspektive.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER
doppeltverglaste Holz-ISO-Fenster

MIETEINNAHMEN
Das derzeitige Mietverhältnis läuft seit dem 15.07.2020 und soll gerne weitergeführt werden.

Die monatliche Grundmiete beträgt 445,- Euro und die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 200,- Euro.

Die letzte Mieterhöhung gab es am 01.05.2026.

Der TG-Stellplatz ist für zusätzlich 40,- Euro monatlich vermietet.

VORSCHUSS / HAUSGELD
Der derzeitige monatliche Vorschuss für die ETW beträgt 337,65 Euro.
Ab dem 01.01.2027 sinkt dieser Betrag jedoch auf 281,78 Euro.

Das Apartment befindet sich in zentraler und zugleich angenehm wohnlicher Lage von Erftstadt-Liblar. Der beliebte Stadtteil überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in gut erreichbarer Nähe.

Liblar bietet eine attraktive Kombination aus urbaner Versorgung und naturnahem Wohnen. Die umliegenden Grünflächen, der nahe gelegene Schlosspark sowie die Erftstädter Seenlandschaft laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein. Auch Sport- und Kulturangebote sind im Stadtteil und in der näheren Umgebung vielfältig vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über den Bahnhof Erftstadt bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Köln und in die umliegenden Städte. Zudem sorgen die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse für eine gute Erreichbarkeit der Region Köln/Bonn sowie weiterer Ziele im Rheinland. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Berufspendler als auch für alle, die eine gut angebundene Wohnlage mit hoher Lebensqualität schätzen.

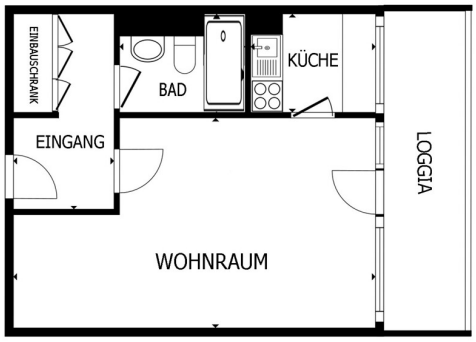
Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder









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.