Erftstadt-Gymnich! Junges 2-Familienhaus mit freier EG-Wohnung! (MB 5066)



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	548.000,- €	**Miete***	
Baujahr	2005	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	193.62 m²	**Zimmer**	6
Nutzfläche	12 m²	**Grundstück**	329 m²
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erd- und Untergeschoss: 3 Zimmer mit separatem Gäste-WC und Terrasse und Garten
Ober- und Dachgeschoss: 3 Zimmer mit separatem Gäste-WC und Balkon

BESCHREIBUNG
Selbst einziehen und gleichzeitig von sicheren Mieteinnahmen profitieren!

Diese gepflegte Immobilie vereint modernes Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Kapitalanlage auf ideale Weise. Das im Jahr 2005 errichtete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch seine durchdachte Architektur mit zwei vollständig voneinander getrennten Wohneinheiten und separaten Hauseingängen. Dadurch genießen beide Wohnungen ein hohes Maß an Privatsphäre und Eigenständigkeit.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.
Die Erdgeschosswohnung wird spätestens im Dezember 2026 frei und eröffnet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, selbst in das Haus einzuziehen. Gleichzeitig bleibt die obere Wohnung weiterhin vermietet und trägt mit ihren regelmäßigen Mieteinnahmen einen erheblichen Teil der monatlichen Finanzierungskosten.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten. Dank des jungen Baujahres profitieren Käufer von einer modernen Bauweise und einer zeitgemäßen Ausstattung.

Erd- und Untergeschoss

Die erste großzügige Maisonettewohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Untergeschoss mit ca. 104,85 m² Wohnfläche und vermittelt eher das Wohngefühl eines Einfamilienhauses als das einer klassischen Wohnung. Herzstück ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Im Untergeschoss befindet sich der großzügige, eigentümerseits wohnlich ausgebaute Raum und das große tageslichtete Vollbad. Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigen Fliesen sowie Echtholzparkett. Sämtliche Räume verfügen über eine komfortable Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Das bestehende Mietverhältnis endet spätestens im Dezember 2026, sodass einer anschließenden Eigennutzung nichts im Wege steht.

Ober- und Dachgeschoss
Die 2. Wohneinheit im Ober-/ und Dachgeschoss ist ebenfalls als Maisonettewohnung konzipiert und überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss mit ca. 122,86 m² Wohnfläche. Im Obergeschoss befindet sich der große Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Darüber hinaus stehen ein Gäste-WC sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ebenfalls flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Dachgeschoss bietet ein großes Studio mit großer Gaube und außergewöhnlich viel Platz. Ob Schlafzimmer, Atelier oder Hobbyraum, hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Tageslichtbad befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss.

Hervorzuheben ist die geräumige Diele mit einer gemütlichen Nische, die sich hervorragend als kleiner Arbeitsplatz oder Leseecke eignet. Die Böden sind überwiegend mit Fliesen und Laminat ausgestattet.
Die Wohnung ist seit Oktober 2019 zuverlässig vermietet. Das Mietverhältnis verläuft vollkommen störungsfrei. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 920 Euro monatlich zuzüglich 250 Euro Nebenkostenvorauszahlung. Die Mieter möchten das Mietverhältnis gerne fortsetzen.

Besondere Ausstattungsmerkmale:
- Baujahr 2005
- Zwei vollständig getrennte Wohneinheiten
- Separate Wohnungseingänge
- Zwei großzügige Maisonettewohnungen
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Fliesen und Echtholzparkett in der Erdgeschosswohnung
- Fliesen und Laminat in der Obergeschosswohnung
- Großzügige Wohn- und Essbereiche
- Terrasse mit Garten
- Balkon
- Separates Gäste-WC
- Großes Studio im Dachgeschoss
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Grundstück mit Platz für mindestens zwei Stellplätze
- Bereits erteilte Baugenehmigung für eine Garage

MODERNISIERUNGEN
Die beiden Vaillant-Gasthermen wurden erst im Jahr 2025 erneuert und versorgen die Wohnungen jeweils eigenständig mit Wärme. Die Mieter haben selbst Verträge mit den jeweiligen Energieversorgern abgeschlossen und rechnen die Heizkosten somit direkt und eigenständig ab.

FAZIT
Diese Immobilie vereint zahlreiche Vorteile, die heute nur noch selten in dieser Form zu finden sind.
Das junge Baujahr 2005 sorgt für eine moderne Bauweise und einen insgesamt sehr gepflegten Zustand. Die beiden vollständig getrennten Maisonettewohnungen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sprechen sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger an. Ein besonderes Highlight ist die Erdgeschosswohnung, die spätestens im Dezember 2026 frei wird. Dadurch bietet sich dem neuen Eigentümer die ideale Gelegenheit, selbst in das Haus einzuziehen und gleichzeitig von den sicheren Mieteinnahmen der vermieteten Obergeschosswohnung zu profitieren.

So lässt sich der Traum vom eigenen Haus mit einer spürbaren finanziellen Entlastung verbinden.
Ob als komfortables Zuhause mit zusätzlichem Mietertrag, als Mehrgenerationenhaus oder als langfristig wertbeständige Kapitalanlage, diese Immobilie bietet hervorragende Zukunftsperspektiven und überzeugt durch ihre Flexibilität, ihren Pflegezustand und ihre nachhaltige Werthaltigkeit.

SONSTIGE ANGABEN
WICHTIG: Bei der Errichtung der Immobilie wurde durch das ausführende Unternehmen versehentlich eine von der ursprünglichen Planung abweichende Fassadenfarbe aufgebracht. Im Exposé ist die ursprünglich vorgesehene Farbgestaltung (Animation) dargestellt. Auf Wunsch der Käufer würden die Verkäufer die Fassade entsprechend der ursprünglichen Planung noch in der vorgesehenen Farbgestaltung ausführen lassen.

2 Stellplätze auf dem Grundstück

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Erftstädter Stadtteil Gymnich. Der Ort zählt zu den beliebtesten Wohnlagen innerhalb der Stadt und verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.
Pendler profitieren von der guten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A1 und A61 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Köln, Bonn, Brühl, Hürth, Euskirchen und Kerpen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.
Gymnich bietet darüber hinaus einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Rad und Wanderwege, Sportvereine sowie die umliegenden Naherholungsgebiete machen den Ort besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung sorgt für eine dauerhaft hohe Wohnqualität und stabile Nachfrage.

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

Objektbilder













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









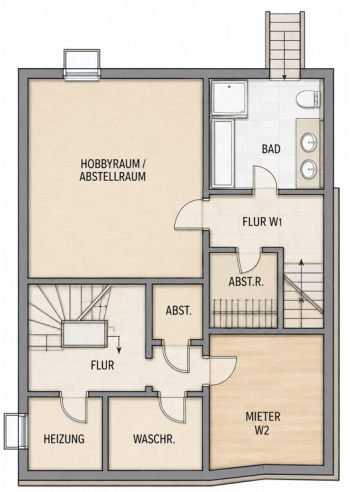


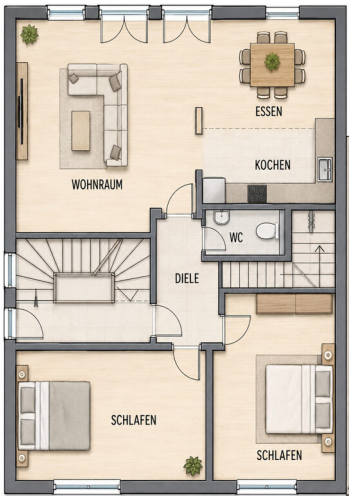


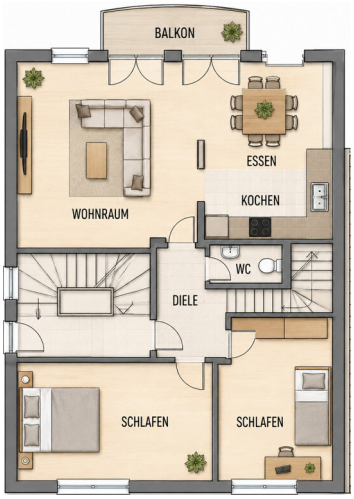
Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

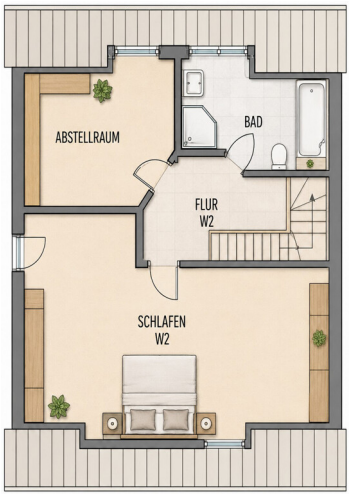












Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.