# Euskirchen! Rendite Knaller! Sonnenhelles Appartement mit Loggia in ruhiger Lage! (LK 5081)




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** | 65.000,- € | **Miete*** | |
| **Baujahr** | 1960 | **Nebenkosten** | |
| **Wohnfläche** | 32 m² | **Zimmer** | 1 |
| **Nutzfläche** | 6 m² | **Grundstück** | |
| **Garage/Stellplatz** | | **Provision** | 3.57 % |

AUFTEILUNG
Das lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, verklinkerten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd. 32 m² und verteilt sich wie folgt:

- großzügiger Wohn-/Schlafbereich mit angrenzender Loggia
- Küche
- Flur/Diele
- Duschbad

+ eigener Kellerraum

BESCHREIBUNG
Das ca. 32 m² große, sonnenhelle Appartement liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Ein Lift bringt Sie komfortabel nach oben.

Der Grundriss zeigt ein geräumiges Wohn-/Schlafzimmer mit angrenzender Küche, ein Duschbad, eine Diele sowie eine Loggia.

Die Diele bietet ausreichend Platz für einen Schuhschrank und eine Garderobe.

Das angrenzende Badezimmer ist noch aus dem Ursprungsbaujahr. Eine Dusche, ein WC, ein Waschtisch sowie einen Platz für Waschmaschine und Trockner beschreiben die Ausstattung.

Weiter geht es von der Diele in das geräumige Wohn-/Esszimmer. Die großen Fensterflächen, welche unter anderem als Ausgang zur Loggia dienen, lassen das Licht tief in den Raum einfallen.

Aufgrund des ebenmäßigen Zuschnitts bietet dieser Raum individuelle Möblierungsmöglichkeiten.

Die tagesbelichtete Küche kann durch eine Türe vom Wohn-/Schlafbereich abgetrennt werden. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum des Mieters.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen, der Wohnung zugeordneten Kellerraum.

FAZIT
Das lichtdurchflutete 1-Zimmer-Apartment bietet nicht nur eine gelungene Raumkonzeption, sondern befindet sich ebenso nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert legen auf ein rundum gepflegtes und harmonisches Wohnen, inmitten einer ruhigen und freundlichen Hausgemeinschaft.

Dank des ansprechenden Grundrisses und einer optimalen Wohnlage in zentralem Umfeld eignet sich die Wohnung idealerweise auch weiterführend als solide Kapitalanlage.

Zurzeit ist die Wohnung vermietet.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots begeistern!

SONSTIGE ANGABEN
HEIZUNG
Gaszentralheizung (neu aus 2023/2024) mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

HAUSGELD
Das Hausgeld beträgt aktuell 183,86 Euro monatlich inkl. Zuführung der Instandhaltungsrücklage

RENDITE
355,- Euro mtl. Kaltmiete = 4.260,- Euro p.a.

Warum ist die Rendite sicher und nachhaltig?
Der jetzige Mieter möchte das seit mehreren Jahren einwandfrei laufende Mietverhältnis gerne langfristig weiter fortsetzen!

Was spricht für diese Kapitalanlage?

- gutes Preis-/Leistungsverhältnis
- solider langjähriger Mieter mit hoher Bindung an die Immobilie
- langfristige und stabile Mieterträge
- gute Wiedervermietbarkeit dank breiter Mieterzielgruppe


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

- Euskirchen bietet eine komplette Infrastruktur (Bahn, Einkauf, Kindergärten, Schulen) sowie hoher Freizeitwert (Wälder und Seen usw.)

Die Immobilie liegt in ruhiger, zentraler Wohnlage von Euskirchen.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie den Bahnhof sorgt für kurze Wege nach Bonn und Köln.
Grünflächen entlang der Erft bieten Erholung in direkter Nähe.


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.