

Eitorf

## Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial in Eitorf

*Objektnummer: 25024035*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 2.005 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25024035	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 212,51 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	14	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 321 m <sup>2</sup>
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf

## Die Immobilie



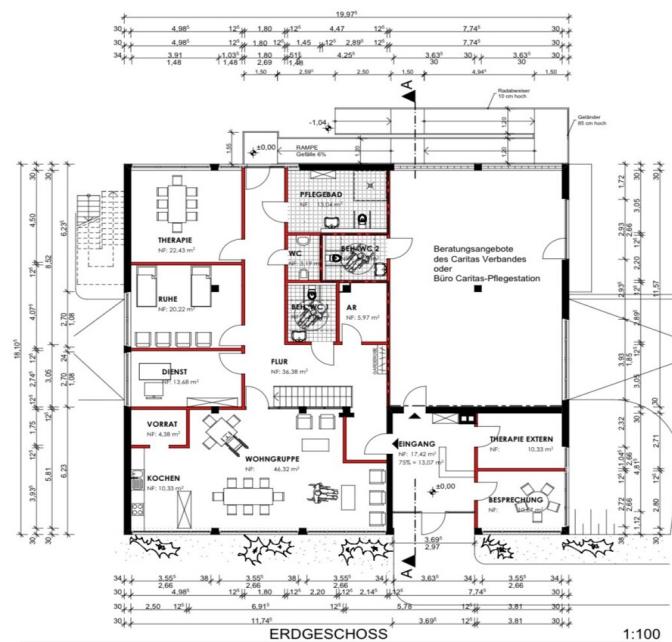
Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf

## Die Immobilie



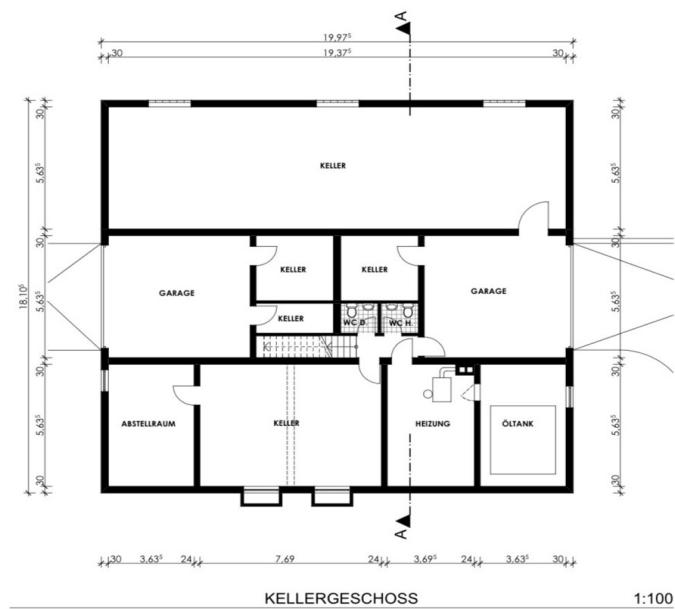
Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf

## Grundrisse





OBERGESCHOSS



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf**

## Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 2.005 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich dieses freistehende Wohn- und Geschäftshaus als vielseitig nutzbare Immobilie mit interessanter Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnen. Das Gebäude wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet, ist voll unterkellert und verfügt über eine teilweise ein- und teilweise zweigeschossige Bauweise mit Walmdach sowie mehreren Flachdachbereichen, die teilweise als Dachterrassen genutzt werden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Das Objekt bietet eine großzügige und funktionale Grundrissstruktur, die unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglicht. Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine genehmigte Tagespflegeeinrichtung, die in den Jahren 2012 bis 2015 umfassend umgebaut und an die Nutzung angepasst wurde. Die Räumlichkeiten sind barrierearm erschlossen, gut belichtet und vielseitig nutzbar, beispielsweise für soziale Einrichtungen, Praxis-, Büro- oder Dienstleistungsnutzungen.

Im Obergeschoss stehen zwei abgeschlossene Wohnungen zur Verfügung die derzeit vermietet sind. Beide Wohnungen verfügen über attraktive Freisitze, die den Wohnwert zusätzlich erhöhen.

Wohnung Nr.1, bietet ein Wohnzimmer, vier weitere Zimmer, Küche, Flur, Bad, separates WC sowie einen Freisitz und eignet sich ideal für Familien oder großzügiges Wohnen.

Wohnung Nr. 2, umfasst ein Wohnzimmer, zwei Zimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum und Freisitz und bietet eine kompakte, gut vermietbare Einheit.

Die Wohnungen sind mit unterschiedlichen Bodenbelägen wie Parkett, Laminat, Teppich und Fliesen ausgestattet. Die sanitären Bereiche sind funktionsfähig, teilweise jedoch modernisierungsbedürftig. Die Beheizung erfolgt über eine erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, die Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen sowie zwei integrierte Garagen, von denen eine als Garage nutzbar ist, während die zweite derzeit als Abstellfläche dient. Insgesamt erweitert das Kellergeschoss das Platzangebot sinnvoll, ist jedoch überwiegend als Nebenfläche zu bewerten.

Der bauliche Zustand des Hauses ist als einfach bis durchschnittlich einzustufen. Es

besteht Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf, der Käufern zugleich die Möglichkeit bietet, das Objekt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Die solide Bausubstanz bildet hierfür eine gute Grundlage. Die derzeitige Bruttokaltmiete der Immobilie liegt bei 43.860 € jährlich und bietet attraktive Möglichkeiten zur weiteren Ertragsoptimierung.

Fazit:

Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Grundstücksfläche von ca. 2.005 m<sup>2</sup>, die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet sowie die Kombination aus laufender gewerblicher Nutzung und Wohnraum. Sie richtet sich besonders an Kapitalanleger, Projektentwickler oder Eigennutzer, die das vorhandene Potenzial erkennen und nachhaltig nutzen möchten.

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor!

**Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Eitorf mit ihren Ortsteilen zählt rund 19.200 Einwohner und bietet eine gut ausgebauten Infrastruktur. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind direkt im Ort vorhanden und bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot: Neben mehreren Kindergärten und Grundschulen stehen in Eitorf eine Sekundarschule sowie ein Gymnasium zur Verfügung. Die Gemeindeverwaltung ist ebenfalls vor Ort ansässig, während sich die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises in Siegburg befindet, etwa 24 Kilometer entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist solide. Die Autobahnauffahrt Hennef (Sieg)-Ost zur Bundesautobahn A 560 liegt rund 15 Kilometer entfernt. Die A 560 dient als Zubringer zur Bundesautobahn A 3 (ca. 22 km), welche eine wichtige Verkehrsachse zwischen Köln und Frankfurt darstellt. Zudem verfügt Eitorf über einen Bahnhof mit Anschluss an die Regional- und S-Bahn-Strecke Aachen – Düren – Köln – Siegen, der sich in etwa 1 Kilometer Entfernung befindet. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in ca. 200 Metern erreichbar.

**Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25024035 - 53783 Eitorf**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)