

Erftstadt / Liblar - Liblar

Kapitalanlage mit Perspektive – Voll vermietetes 3-Familienhaus in beliebter Lage von Liblar

Objektnummer: 26400003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,77 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 349 m²

Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

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

Objektnummer: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar

Auf einen Blick

Objektnummer	26400003
Wohnfläche	ca. 153,77 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1924
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	126.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie



Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Die Immobilie

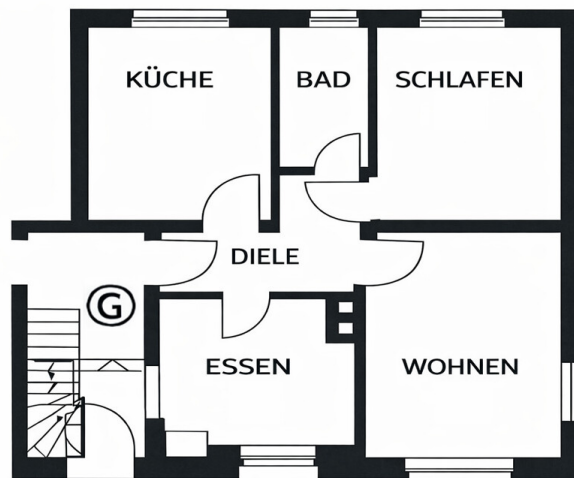


BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

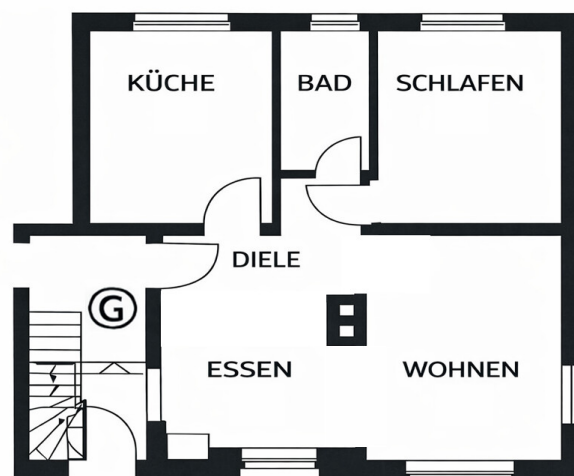
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

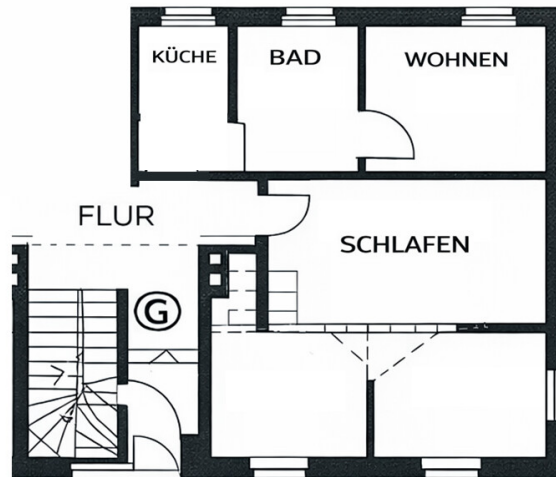
Grundrisse



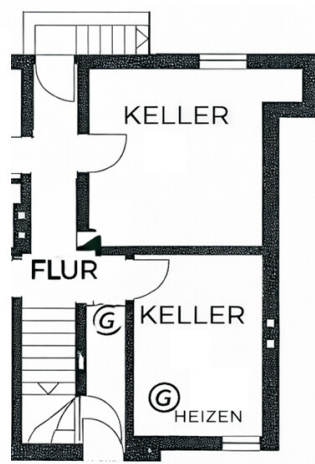
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

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: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses Mehrfamilienhaus mit klassischem Altbauflair im beliebten Erftstadt-Liblar. Die Lage vereint einen hohen Erholungswert mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltig nutzbare Kapitalanlage.

Die im Jahr 1924 errichtete Immobilie umfasst drei Wohneinheiten in der zum Verkauf stehenden rechten Haushälfte. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 153,77 m². Ergänzt wird das Angebot durch einen ca. 102 m² großen Gartenanteil, der den Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Zum Haus gehören zudem zwei Garagen mit vorgelagerten Stellflächen, von denen eine derzeit extern vermietet ist, sowie zwei außenliegende Abstellräume. Diese bieten zusätzlichen Stauraum zu den den Wohneinheiten zugeordneten Kellerabteilen.

Alle drei Wohnungen sind vollständig vermietet und verfügen über klar strukturierte, gut nutzbare Grundrisse, die eine langfristige Vermietbarkeit unterstützen.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,52 m² bietet einen hellen Wohnbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer mit Blick in den Garten. Ein Tageslichtbad rundet diese Einheit ab.

Im Obergeschoss erstreckt sich die Wohnung über ca. 59,58 m². Durch die Zusammenlegung zweier Räume wurde hier ein großzügiger Wohnbereich geschaffen. Schlafzimmer, Küche sowie das Tageslichtbad sind – wie auch in den übrigen Etagen – zur Gartenseite ausgerichtet und gewährleisten ein ruhiges Wohnambiente. Die Küchen aller Wohneinheiten sind funktional geschnitten und bieten Platz für eine kleine Essecke.

Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2012 zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt über eine Wohnfläche von 44,23 m². Sie umfasst drei vielseitig nutzbare Räume, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Tageslicht.

Diese vollständig vermietete Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die Wert auf stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertentwicklung legen. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 15.450 € und zeigt Entwicklungspotential.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

Ausstattung und Details

Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Solide Kapitalanlage mit planbaren Mieteinnahmen: Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten**
- **Gesamtwohnfläche ca. 153 m²**
- **Anteil am Grundstück von 349 m²**
- **Attraktive Bahnhofslage mit hoher Nachfrage**
- **Zwei Garagen, eine davon aktuell extern vermietet**
- **Zwei zusätzliche Abstellräume auf dem Hof als Stauraum für die Mieter**
- **Gartenanteil zur gemeinsamen Nutzung für die Mieter**
- **Baujahr 1924**
- **Renovierung und Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit in 2012**
- **Erneuerung der Heizung im Jahr 1999**
- **Fenster Modernisierung im Jahr 1998**
- **Aktuelle Jahresnettokaltmiete 15.450 €**

Objektnummer: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar

Alles zum Standort

Liblar ist der größte Stadtteil der Stadt Erftstadt. Der beliebte Wohnort verfügt über attraktive Sportmöglichkeiten, ein reichhaltiges Freizeitangebot und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Autobahnanschlüsse A1 und A61 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ebenso verfügt Liblar über eine Zuganbindung in Richtung Köln und Euskirchen. Die Immobilie befindet sich in einer gut erreichbaren Lage von Erftstadt-Liblar, nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler. Alle Schulformen (Grundschule, Schulzentrum, Freie Waldorfschule) sind in Erftstadt vorhanden. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls im nahen Umfeld durch ein Krankenhaus und Ärzte der verschiedenen Fachrichtungen gewährleistet.

Objektnummer: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

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: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Bachstraße 43, 50354 Hürth

Tel.: +49 2233 - 97 927 0

E-Mail: huerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com