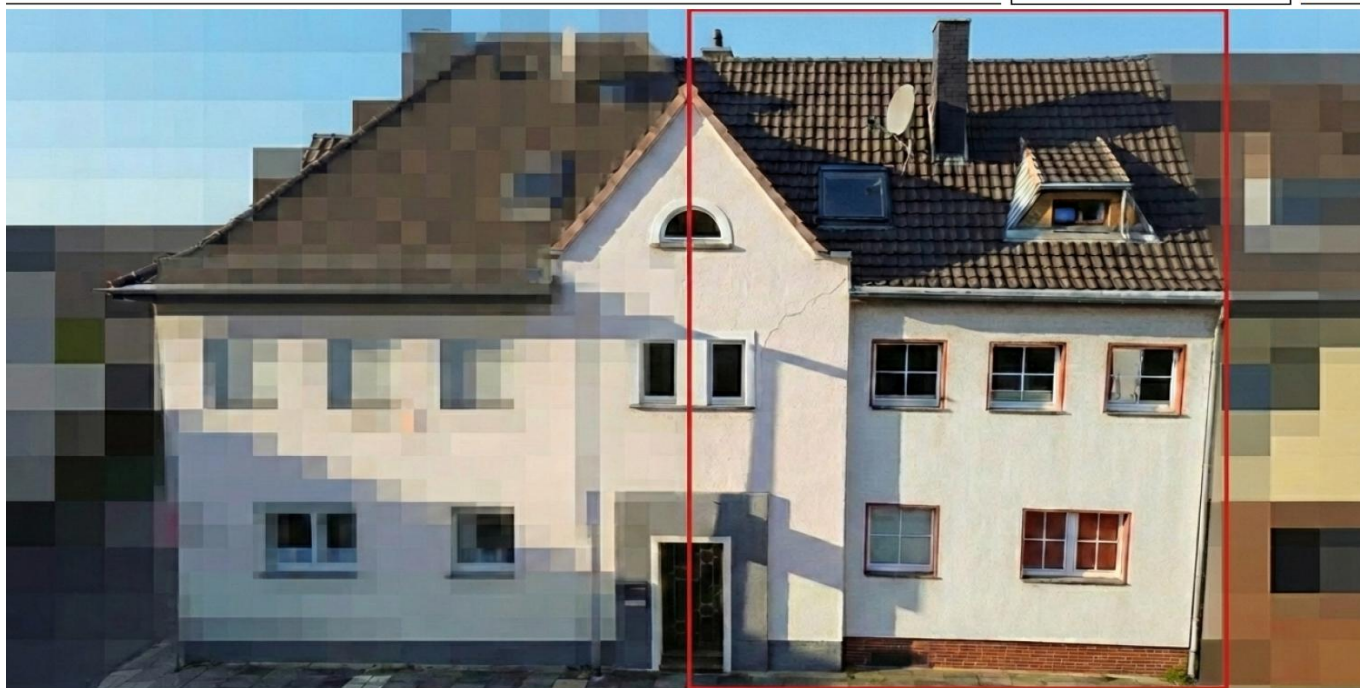


Erftstadt / Liblar – Liblar

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

Número de propiedad: 26400003



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

PRECIO DE COMPRA: 365.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 153,77 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## De un vistazo

Número de propiedad	26400003
Superficie habitable	ca. 153,77 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1924
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	365.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	01.02.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	126.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1924

Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## La propiedad





Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## La propiedad



Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## La propiedad



Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## La propiedad



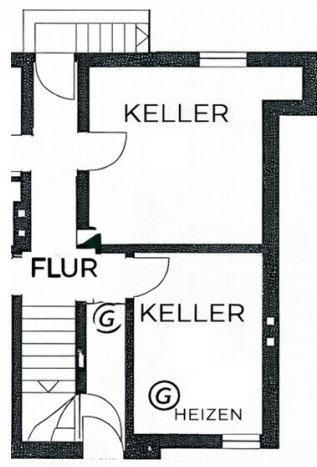
### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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.

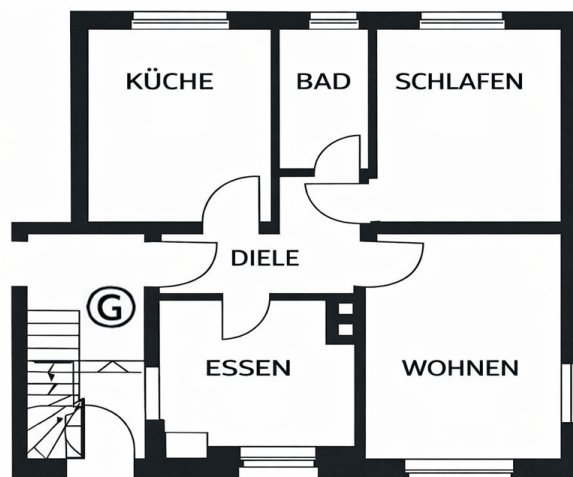


Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

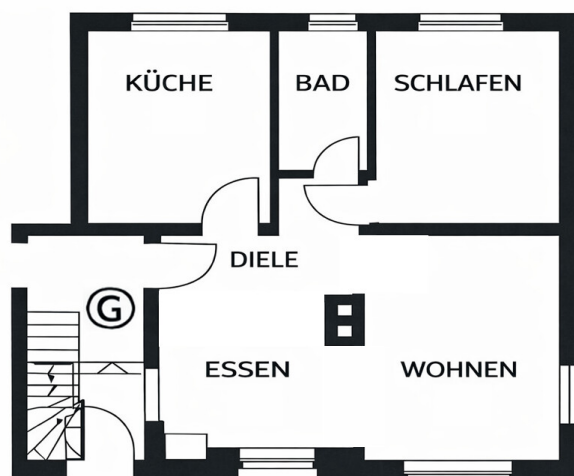
## Planos de planta



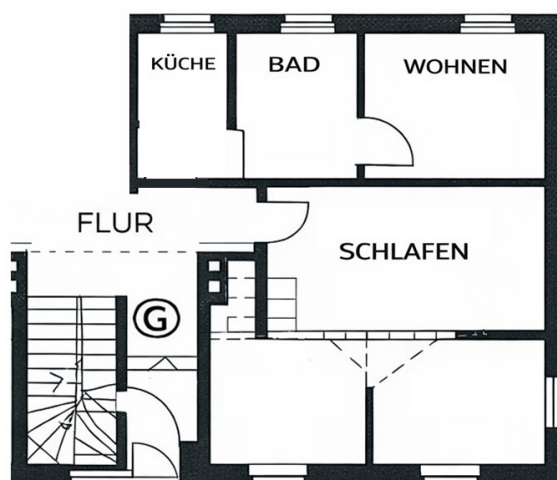
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## Una primera impresión

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 nachhaltige 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 ca. 40 m². Sie umfasst drei vielseitig nutzbare Räume, eine Küche sowie ein Badezimmer mit einer Größe von ca. 5 m².

Diese vollständig vermietete Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die Wert auf stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertentwicklung legen.

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

Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## Detalles de los servicios

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Solide Kapitalanlage mit planbaren Mieteinnahmen: Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
- Baujahr 1924
- Gesamtwohnfläche ca. 153 m<sup>2</sup>
- Anteil am Grundstück von 349 m<sup>2</sup>
- Attraktive Bahnhofslage mit hoher Nachfrage
- Zwei Garagen, eine davon vermietet
- Zwei zusätzliche Abstellräume auf dem Hof als Stauraum für die Mieter
- Gartenanteil zur gemeinsamen Nutzung für die Mieter



Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## Otros datos

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

---

Bachstraße 43, 50354 Hürth

Tel.: +49 2233 - 97 927 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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