

Erftstadt / Liblar - Liblar

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

Número de propiedad: 26400003



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 153,77 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m²

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 ²
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	349.000 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	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	126.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	01.02.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1924

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

La propiedad



Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

La propiedad



Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erfstadt / 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



Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erfstadt / 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



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

La propiedad



Número de propiedad: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

La propiedad



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

La propiedad

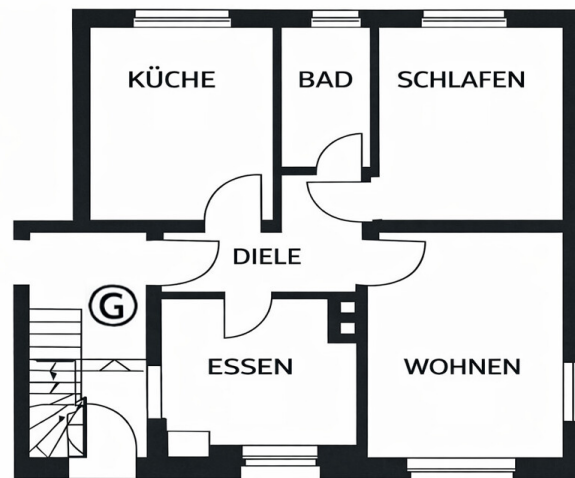


BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

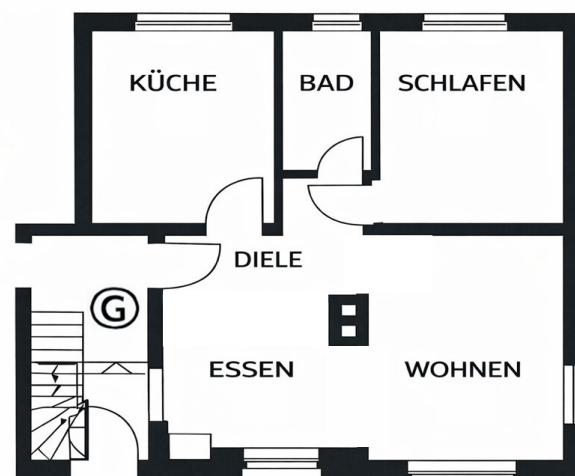
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

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

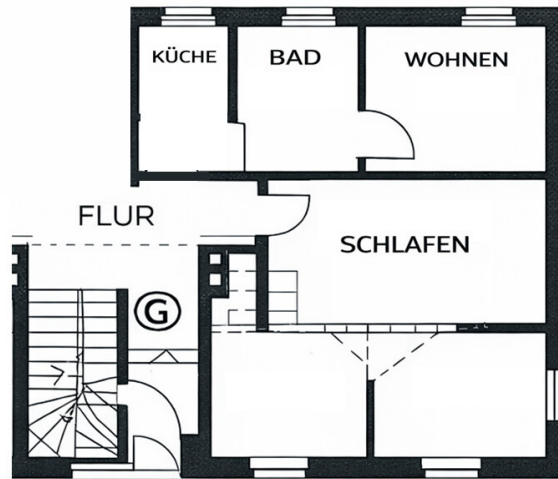
Planos de planta



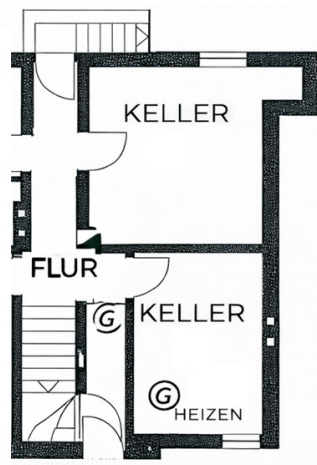
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

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 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.

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**
- **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 €**

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 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.

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

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

Bachstraße 43, 50354 Hürth
Tel.: +49 2233 - 97 927 0
E-Mail: huerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com