

Erftstadt / Liblar – Liblar

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

????????? ??????????: 26400003



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

????? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 153,77 m<sup>2</sup> • ????????: 7 • ??????? ????: 349 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26400003
???????????	ca. 153,77 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
?????????? ???	3
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1924
????? ??????????????	2 x ??????

????? ????????	365.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2012
???????????	???????
???????????	???????

????????? ??????????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????	126.70 kWh/m²a
???????????????	01.02.2036	???????????	D
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	
????? ????????????	??????	???????????????????	1924
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

?? ??????



???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

?? ???????



???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

?? ???????



???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

?? ???????

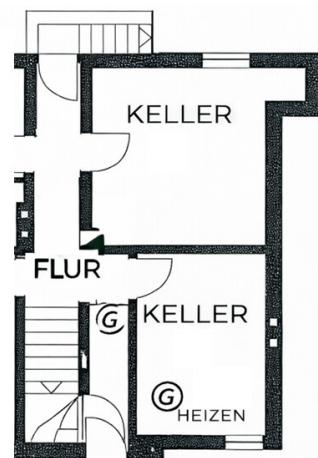


### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

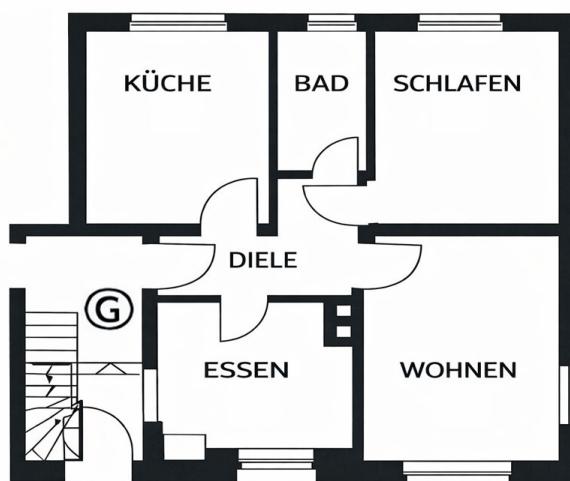
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

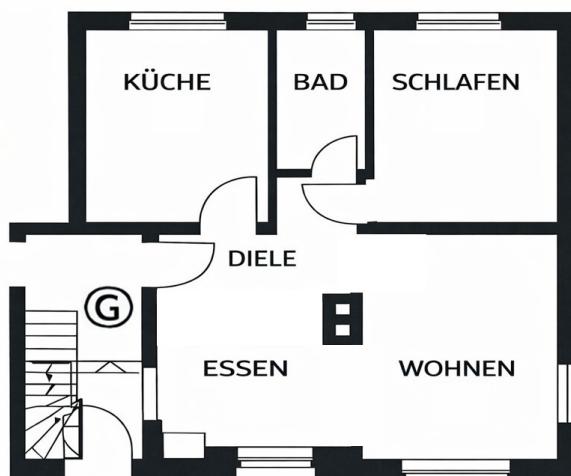
???????



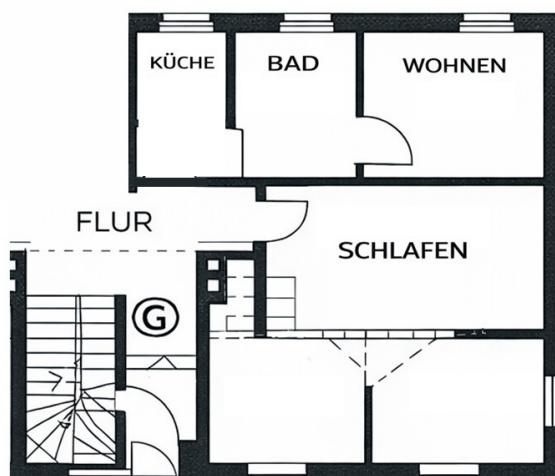
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Dachgeschoss

???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## ??? ????

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 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Angebot durch einen ca. 102 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Sie umfasst drei vielseitig nutzbare Räume, eine Küche sowie ein Badezimmer mit einer Größe von ca. 5 m<sup>2</sup>.

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.

???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## ????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

## ????? ????????????

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar – Liblar

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sylvia Krabbe

---

Bachstraße 43, 50354 Hürth

Tel.: +49 2233 - 97 927 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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