

Erftstadt / Liblar - Liblar

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

Codice oggetto: 26400003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153,77 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 349 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26400003</b>
Superficie netta	<b>ca. 153,77 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1924</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>349.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2012</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune</b>

**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo finale di energia	<b>126.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1924</b>

Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar**

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

## La proprietà



**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar**

## La proprietà

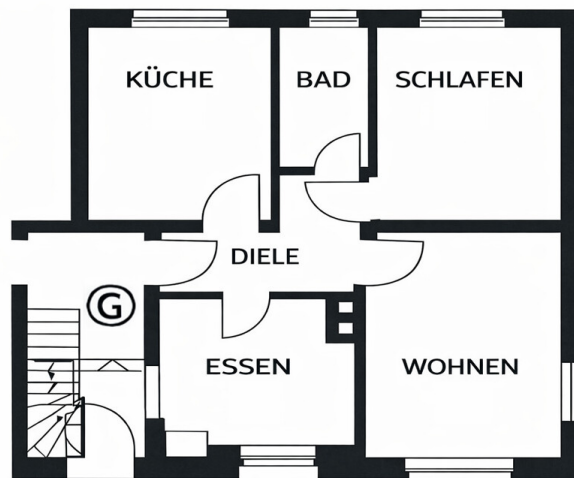


### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

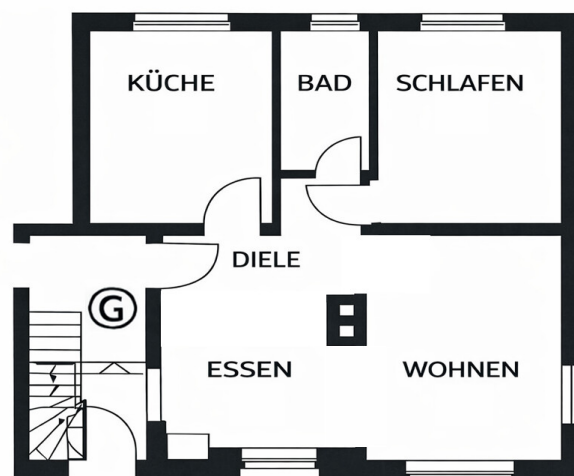
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erfstadt / Liblar - Liblar

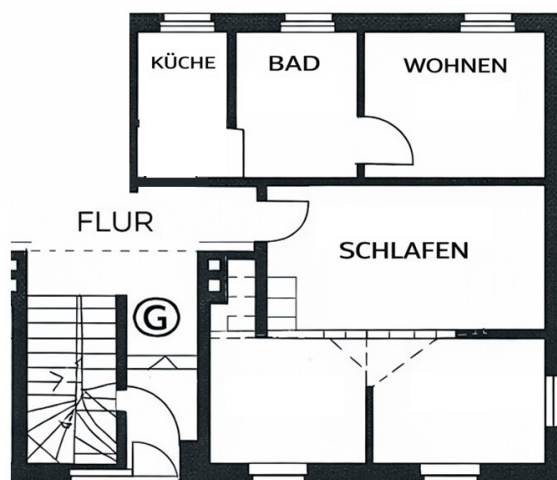
## Planimetrie



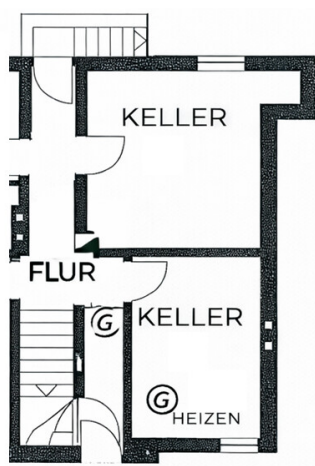
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar**

## Una prima impressione

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 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 44,23 m<sup>2</sup>. 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.

**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar**

## **Dettagli dei servizi**

**Das Wichtigste auf einen Blick:**

- **Solide Kapitalanlage mit planbaren Mieteinnahmen: Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten**
- **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 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 €**

**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26400003 - 50374 Erftstadt / Liblar - Liblar**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Bachstraße 43, 50354 Hürth**  
**Tel.: +49 2233 - 97 927 0**  
**E-Mail: [huerth@von-poll.com](mailto:huerth@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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