

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Troisdorf

### 3 Wohnungen Haus in Troisdorf Kapitalanlage, PRIVATVERKAUF



Objekt-Nr. OM-427545

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie.A

53842 Troisdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	630,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen drei abgeschlossene Wohneinheiten in einem gepflegten Wohnhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Troisdorf. Die Immobilie wurde 2013 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Heizungsanlage, das Dach, Fenster und Türen sowie Wasser- und Elektroinstallationen erneuert.

Die drei Wohneinheiten bieten insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 9 Zimmern auf einem Grundstück von ca. 630 m<sup>2</sup>.

Wohnungsaufteilung:

- 4 Zimmer, ca. 104 m<sup>2</sup> (derzeit eigengenutzt – wird bei Verkauf frei übergeben)
- 3 Zimmer, ca. 61 m<sup>2</sup> (vermietet)
- 2 Zimmer, ca. 38 m<sup>2</sup> (vermietet)

Die vermieteten Einheiten erzielen derzeit jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 20.000 €. Durch die Neuvermietung der freiwerdenden Wohnung besteht zusätzliches Ertragspotenzial – ideal für Kapitalanleger.

Veräußert wird ein 70%-Miteigentumsanteil am Gesamtobjekt, verbunden mit dem Sondereigentum an den drei Wohneinheiten gemäß Teilungserklärung. Die verbleibenden Miteigentumsanteile befinden sich im Eigentum eines weiteren Eigentümers.

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Unterlagen wie Teilungserklärung, Grundbuchauszug und Mietverträge liegen bei ernsthaftem Interesse vor.

Wichtiger Hinweis:

Makleranfragen werden nicht beantwortet.

Besichtigungen des Objekts werden ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungszusage Ihrer Bank vereinbart.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

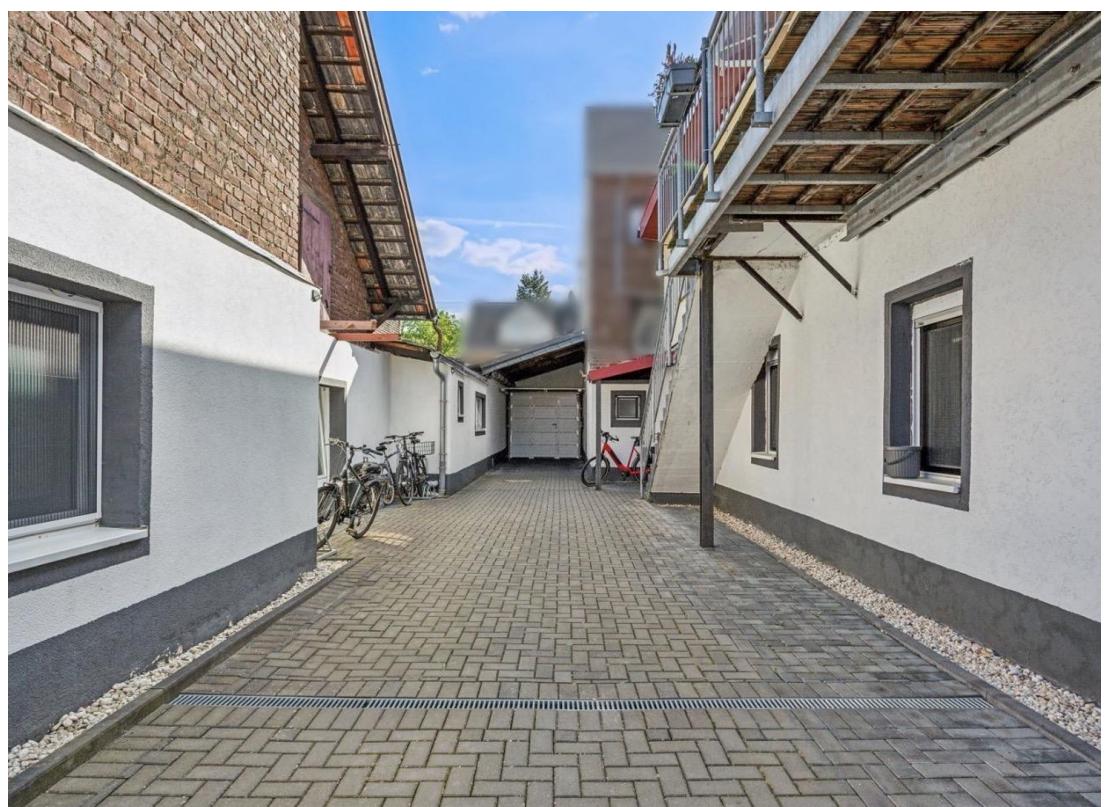
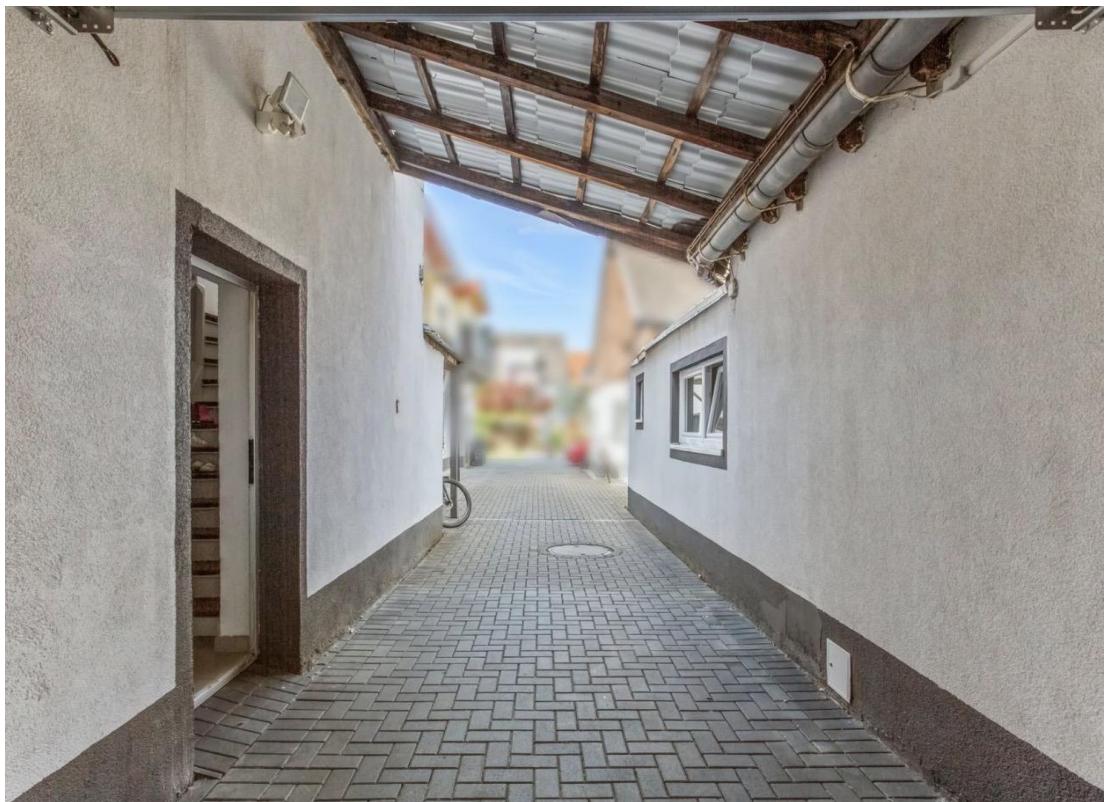
Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

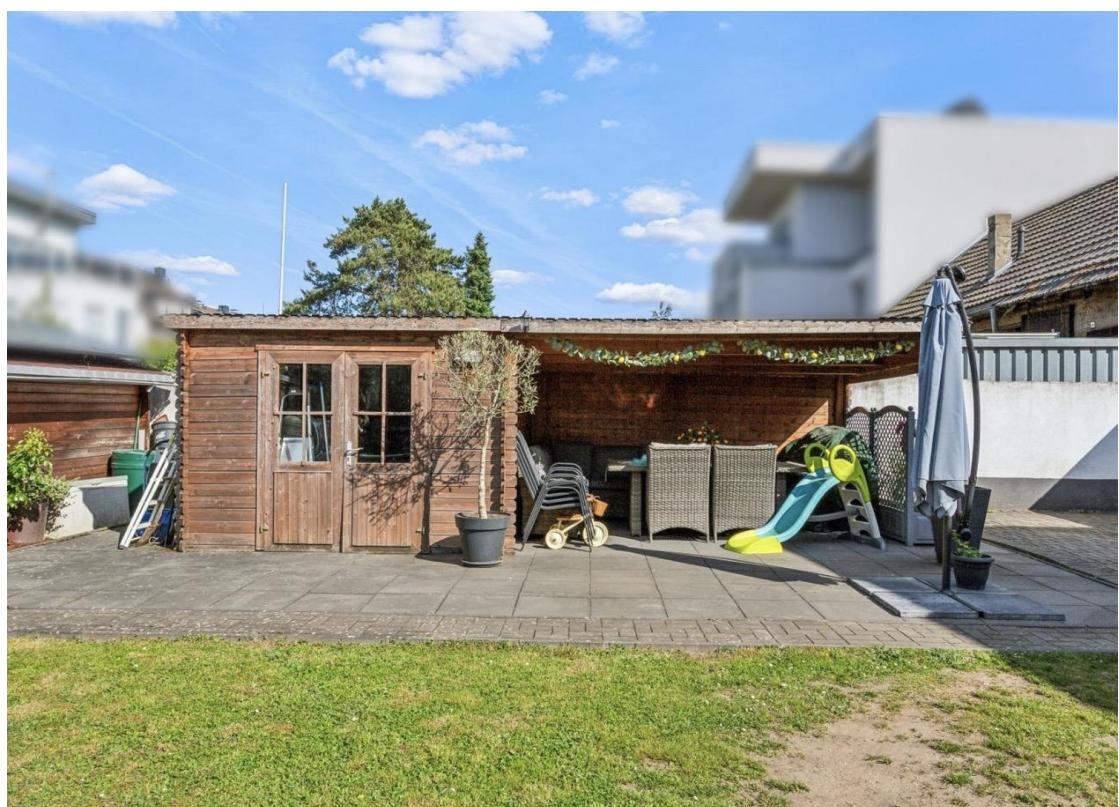
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



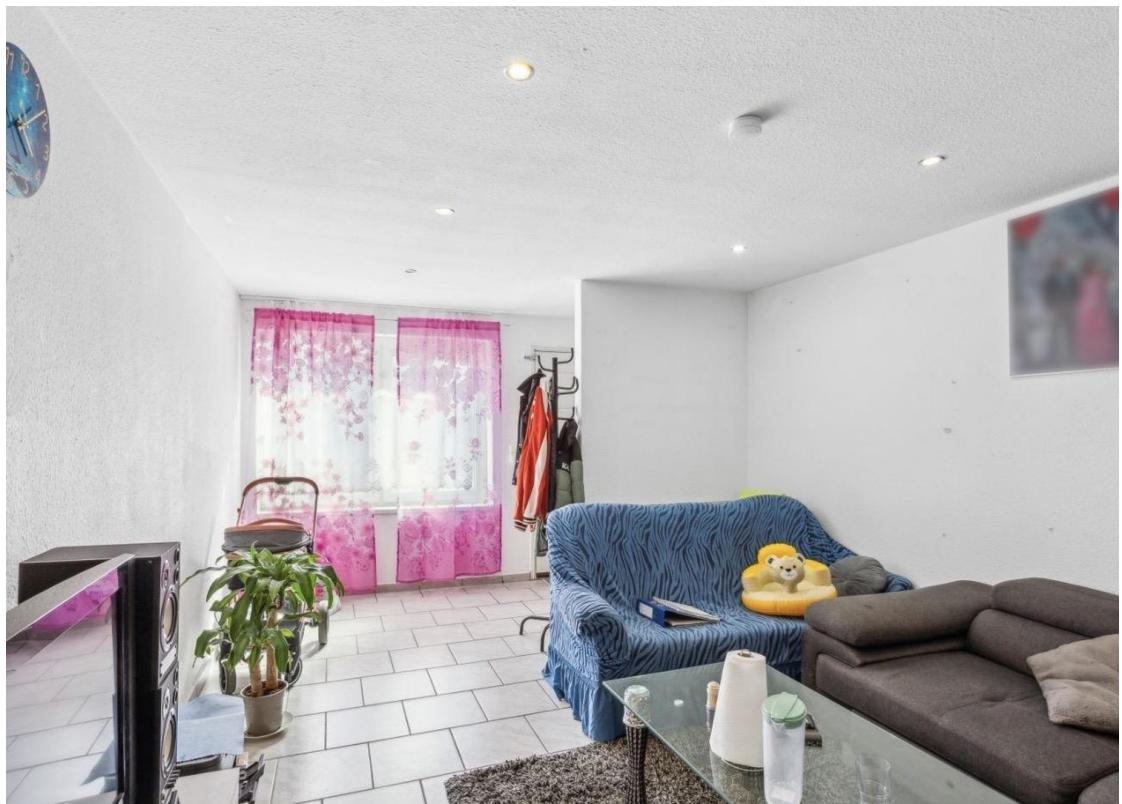
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

