

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Erftstadt-Lechenich

### MEHRFAMILIENHAUS IN BEST-LAGE VON ERFTSTADT-LECHENICH



Objekt-Nr. OM-427639

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

Ansprechpartner:  
Sascha Singer

50374 Erftstadt-Lechenich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	551,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	9,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	273,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### EIN HAUS – VIELE MÖGLICHKEITEN

Dieses sorgfältig gepflegte und 2023 umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus vereint auf ca. 273 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und ca. 551 m<sup>2</sup> Grundstück alles, was anspruchsvolle Käufer suchen: Wohnkomfort, Flexibilität und solide Wertsubstanz.

### FÜR KAPITALANLEGER: RENDITE & STEUERVORTEILE

Dieses Objekt bietet Kapitalanlegern ein überdurchschnittlich attraktives Gesamtpaket aus solider Mietrendite, nachweisbaren Steuervorteilen und einer begrenzten Marktverfügbarkeit in Lechenich.

Mietrendite auf einen Blick:

Jahres-Nettokaltmiete 46.200 €

Kaufpreisfaktor ca. 20

Bruttomietrendite ca. 5,00 %

Nachweislicher steuerlicher Vorteil: AfA von 3,03 % durch Restnutzungsdauergutachten verbessert die Nachsteuerrendite als Kapitalanlage erheblich.

Drei vollständig separate Wohneinheiten bieten die ideale Grundlage für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Ob als Mehrgenerationenhaus, in dem die ganze Familie unter einem Dach lebt und dennoch Privatsphäre genießt, als Kapitalanlage mit attraktiver Rendite oder in der Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Objekt bietet Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit.

Die zentrale Lage in Erftstadt-Lechenich, dem begehrtesten und teuersten Stadtteil Erftstadts, unterstreicht die Qualität dieses Angebots. In Lechenich ist das Immobilienangebot äußerst begrenzt, was die Werthaltigkeit dieses Objekts zusätzlich stützt.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat. Sie sparen somit die sonst üblichen Maklerkosten von 3,57 % – ein erheblicher Betrag von ca. 33.000 €.

### DIE DREI WOHNEINHEITEN IM DETAIL

#### Erdgeschoss – ca. 108 m<sup>2</sup> – Großzügiges Wohnen mit Garten und Kamin

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und besticht durch seinen großzügigen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>. Ein stilvoller offener Kamin verleiht diesem Raum eine besonders behagliche Atmosphäre, während die dekorative Klinkerverblendung einen charmanten Akzent setzt.

Drei Schlafzimmer (ca. 17 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup> inkl. Einbauschränken), ein Duschbad sowie ein separates Gäste-WC machen diese Wohnung zur idealen Familienresidenz. Der großzügige Flur bietet zusätzlichen Raum und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das absolute Highlight: Die große Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup> führt direkt in den eigenen Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung – ein Traum für Familien, Gartenliebhaber und gesellige Abende.

#### Obergeschoss – ca. 110 m<sup>2</sup> – Lichtdurchflutet mit Balkonen und Dachboden

Die Wohnung im Obergeschoss überzeugt mit einer klugen Raumaufteilung und viel natürlichem Licht. Das großzügige Wohnzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) und die separate Küche (ca. 14 m<sup>2</sup>) bieten komfortablen Wohnraum für Paare und Familien.

Zwei große Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup> und ca. 18 m<sup>2</sup>) sowie ein großzügiger Eingangsbereich und zwei Flure vervollständigen den Grundriss. Das Tageslichtbad (ca. 8 m<sup>2</sup>) und zwei Balkone (zusammen ca. 8 m<sup>2</sup>) sowie eine großzügige Sonnen-Terrasse mit Sichtschutz zur Allein Nutzung (ca. 24 m<sup>2</sup>) runden diese attraktive Wohnung ab. Ein zusätzlicher Pluspunkt: Der nutzbare Dachboden bietet wertvollen Stauraum oder Ausbaupotenzial.

## Souterrain – ca. 55 m<sup>2</sup> – Die flexible Einheit

Die eigenständige Einheit im Souterrain bietet ein kompaktes, vollwertiges Zuhause mit Wohnküche (ca. 18 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>), Badezimmer mit Tageslicht, Abstellraum und Flur. Dank der separaten Erschließung eignet sich diese Einheit hervorragend für vielfältige Nutzungskonzepte. Ob als Wohnung für die jüngere Generation, als vermietbare Gewerbeeinheit (Praxis, Büro) oder als eigenständige Mietwohnung – diese Einheit bietet maximale Flexibilität und trägt zuverlässig zur Gesamtrendite bei. Zudem kann bei Bedarf mit wenig Aufwand die direkte Verbindung zur EG-Wohnung wieder hergestellt werden.

## Ausstattung

### UMFASSENDE MODERNISIERUNG 2023

Das Haus wurde 2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Die durchgeführten Maßnahmen erstrecken sich über nahezu alle Gewerke des Innenausbau:

- Fenster: Moderne Doppelverglasung in allen Einheiten
- Badezimmer: Vollständige Erneuerung aller Bäder
- Bodenbelag: Neue, hochwertige Bodenbeläge in allen Einheiten
- Elektroinstallation: Sämtliche Steckdosen und Schalter sowie die Haupt- und Unterverteilung erneuert
- Innenausbau: Umfangreiche Modernisierung des gesamten Innenbereichs einschl. hochwertiger Zimmertüren
- Fassade und Eingangsbereich: Ansprechend neu gestaltet
- Außenanlage: Neugestaltung mit hochwertiger Videosprechanlage, Briefkastenanlage und gepflegtem Vorgartenbereich

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Videosprechanlage in allen drei Wohneinheiten – für Sicherheit und Komfort
- Glasfaseranschluss – zukunftssicheres Highspeed-Internet auf Wunsch für alle Parteien
- Wallbox-Vorbereitung – die Infrastruktur für Elektromobilität ist bereits vorhanden
- Heizungsanlage (Öl) aus dem Jahr 2004 – zuverlässig und funktionstüchtig
- Massivbauweise mit Stahlbetondecken – solide Bausubstanz für Generationen
- Voll unterkellert
- Ausreichend Stauraum für alle Einheiten

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Baujahr: Ursprung 1969, Aufstockung 1991, umfassende Modernisierung 2023. Die Angabe „1980“ im Portal ist ein Mischwert, da nur ein Baujahr hinterlegt werden kann.

## Lage

BEST-LAGE VON ERFTSTADT-LECHENICH

Erftstadt-Lechenich gilt als der teuerste und gefragteste Stadtteil Erftstadts und ist seit jeher eine bevorzugte Adresse im südwestlichen Kölner Umland. Die charmante historische Altstadt, die hervorragende Nahversorgung und die familienfreundliche Atmosphäre machen Lechenich zu einer Wohnlage mit nachhaltig hoher Anziehungskraft.

Der Mietmarkt in Erftstadt-Lechenich ist von einem äußerst begrenzten Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage geprägt. Die Mietentwicklung im Rhein-Erft-Kreis betrug zuletzt ca. +5,1 % – der stärkste Anstieg in der Region Köln/Bonn.

Die Mikrolage ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung mit ausgezeichneter Anbindung an die alltägliche Infrastruktur:

- Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken in fußläufiger Entfernung
- Bushaltestelle „Lechenich Schulzentrum“ nur ca. 200 m entfernt
- Grundschulen, Kindergärten und Spielplätze in der unmittelbaren Umgebung
- Schnelle Anbindung an die Autobahnen A1 und A61
- Bahnhof Liblar mit Regionalbahn-Verbindung nach Köln
- Flughafen Köln/Bonn in knapp 30 km Entfernung
- Ausgezeichneter Zugang zu Grün- und Erholungsflächen

Die wirtschaftliche Zentralität der Region, die gute Erreichbarkeit des Kölner Arbeitsmarktes und die hohe Lebensqualität machen diesen Standort gleichermaßen für Familien und Kapitalanleger attraktiv. Erftstadt verzeichnet eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 4,9 % und bietet damit ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



EG Wohn

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Schlaf

# Exposé - Galerie



EG Schlaf



EG Flur



EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Bad



EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



OG Entree



OG Flur



OG Wohn

# Exposé - Galerie



OG Flur



OG Schlaf

# Exposé - Galerie



OG Schlaf



OG Bad

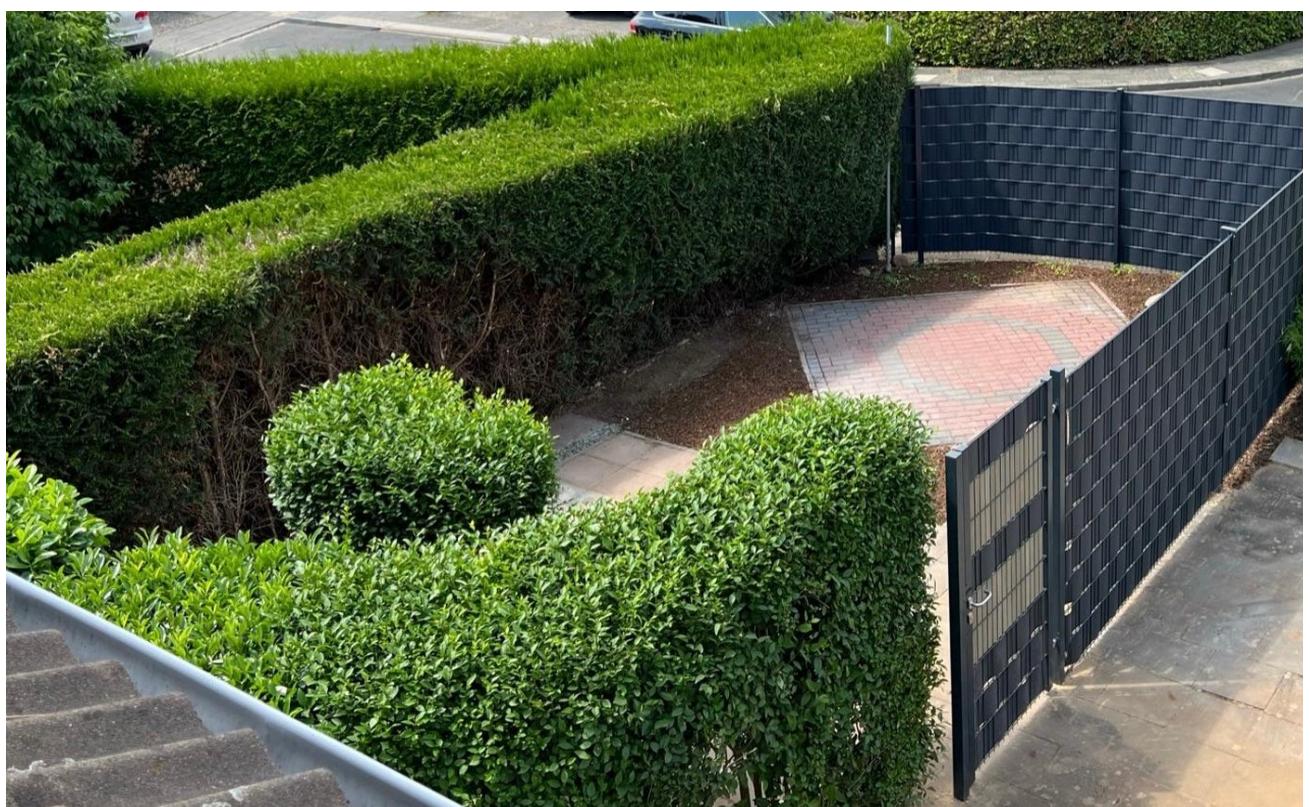


OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Küche



OG Terrasse

# Exposé - Galerie



UG Küche



UG Küche (EBK)

# Exposé - Galerie



UG Schlaf



UG Schlaf

# Exposé - Galerie



UG Flur



UG Flur



UG Bad

# Exposé - Galerie

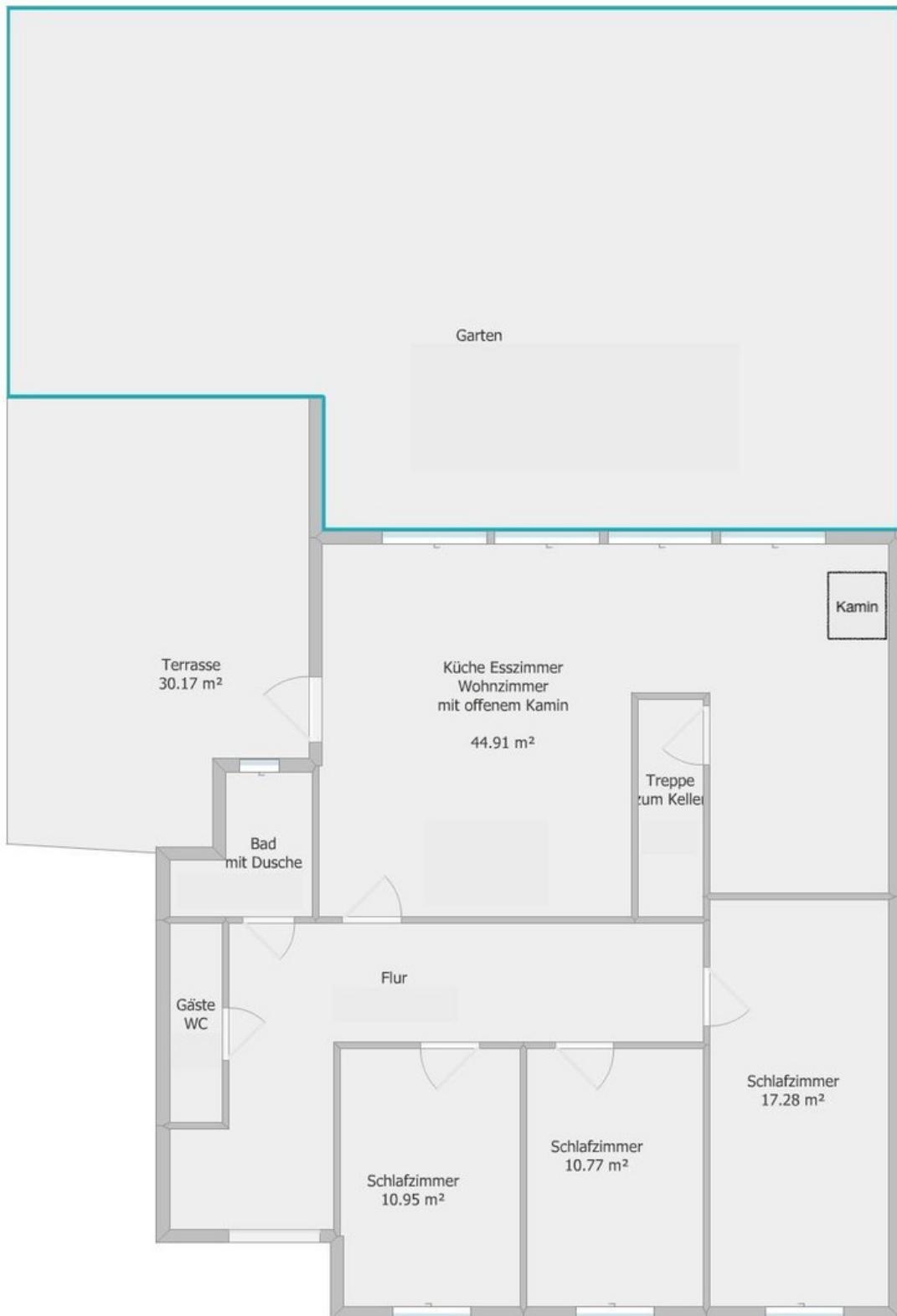


UG Bad



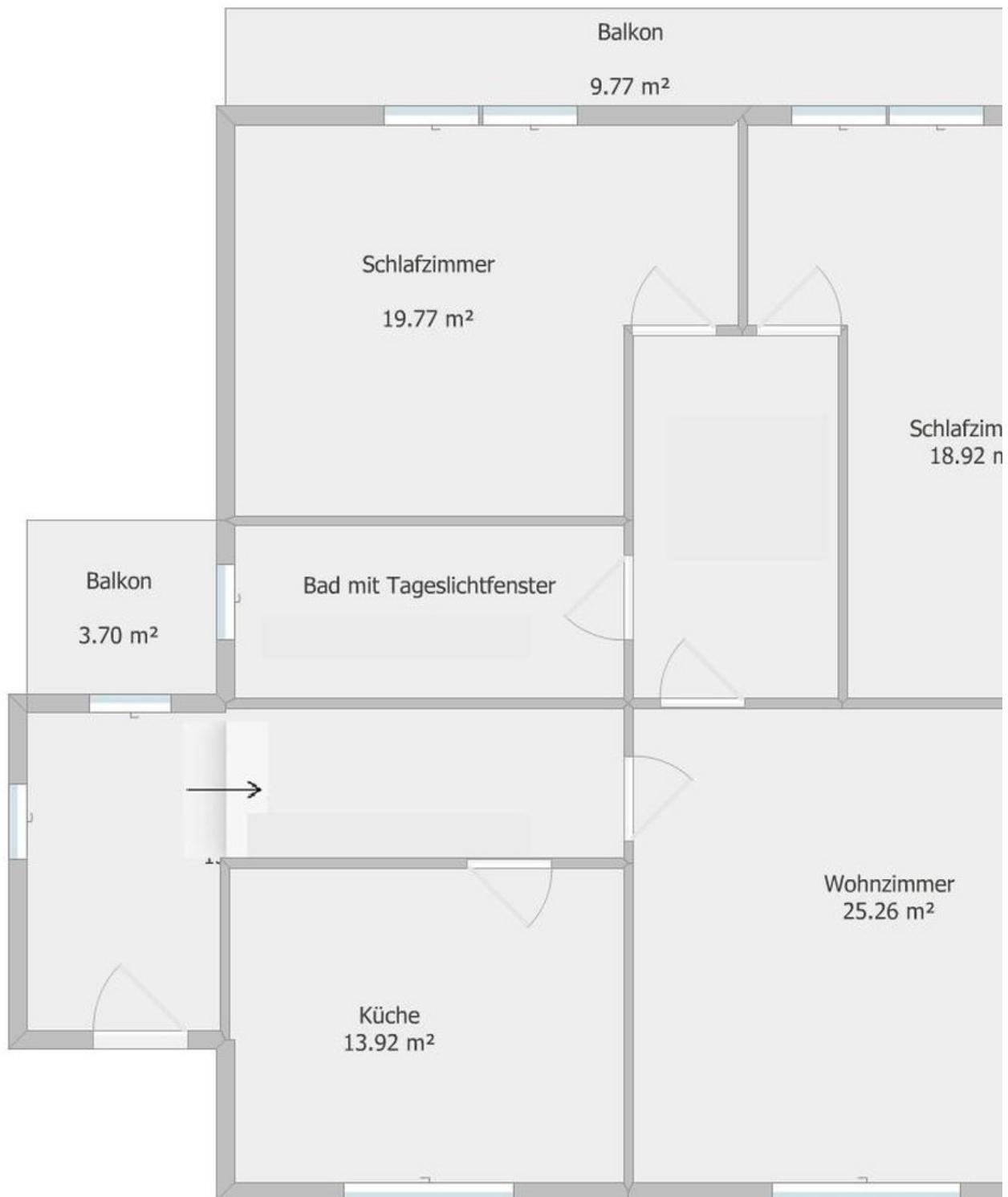
UG Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

