

Exposé

Erdgeschosswohnung in Königswinter

Attraktives Renditeobjekt im Stadtteil von Königswinter - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. **OM-455873**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **359.900 €**

53639 Königswinter
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	147,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	447 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Terrassen, Gartenbereich, Keller und zwei Stellplätzen.

Zum Verkauf steht eine großzügige, langfristig vermietete Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage eines Königswinterer Stadtteils.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur fünf Wohneinheiten und bietet ca. 147 m² Wohnfläche. Zur Einheit gehören drei Zimmer, Küche, Bad sowie zwei Terrassen. Ein Gartenbereich zur Nutzung ist ebenfalls vorhanden. Ein Keller sowie zwei Stellplätze, die bereits im Kaufpreis enthalten sind, runden das Angebot ab.

Die jährlichen Mieteinnahmen betragen aktuell 14.729,40 €.

Das monatliche Hausgeld liegt bei 447 €, davon sind ca. 132 € nicht umlagefähig.

Hohe Steuerersparnis durch AfA:

Eine AfA von ca. 4,5 % bis 5,0 % p.a. ist durch ein Restnutzungsdauergutachten realistisch. Hierbei können wir gerne unterstützen.

Die Immobilie eignet sich besonders für Kapitalanleger, die eine solide vermietete Wohnung mit guter Wohnqualität, überschaubarer Eigentümergemeinschaft und attraktiver Lage im Bonner Umland suchen.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1970 errichtet und fortlaufend renoviert bzw. modernisiert. Die Wohnung selbst stammt aus dem Jahr 1990. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2021 erneuert. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand.

Die Energieeffizienzklasse des Gebäudes ist D.

Highlights:

- ca. 147 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, Küche, Bad
- Keller
- zwei Terrassen
- Gartenbereich zur Nutzung vorhanden
- zwei Stellplätze bereits im Kaufpreis enthalten
- langfristig vermietet
- aktuelle Mieteinnahmen: 14.729,40 € p.a.
- monatliches Hausgeld: 460 €, davon ca. 145 € nicht umlagefähig
- hohe Steuerersparnis durch AfA möglich
- AfA von ca. 4,5–5,0 % p.a. durch Restnutzungsdauergutachten realistisch
- Unterstützung beim Restnutzungsdauergutachten möglich
- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten
- Gaszentralheizung aus 2021
- Energieeffizienzklasse D

•Baujahr Wohnung ca. 1990

•Baujahr Gebäude ca. 1970

Objektbeschreibung:

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Aufteilung, die Erdgeschosslage und die beiden Terrassen. Der vorhandene Gartenbereich erhöht zusätzlich den Wohnwert und macht die Einheit auch langfristig attraktiv für Mieter. Ein Keller bietet zusätzliche Abstellfläche.

Das Mehrfamilienhaus umfasst lediglich fünf Wohneinheiten und bietet dadurch eine überschaubare Eigentümergemeinschaft. Der gepflegte Gesamtzustand sowie die erneuerte Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 sprechen für eine solide Objektbasis.

Da die Wohnung bereits langfristig vermietet ist, richtet sich das Angebot insbesondere an Kapitalanleger, die eine vermietete Eigentumswohnung mit stabilen Mieteinnahmen, guter Wohnqualität und zusätzlichem steuerlichem Potenzial suchen.

Besichtigungen und weitere Informationen:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin nach Absprache.

Bitte kontaktieren Sie uns hierfür schriftlich über das Kontaktformular oder telefonisch unter 0155 655 18229.

Hinweis zum digitalen Staging:

Die Innenausstattung wurde aus Gründen der Privatsphäre der Mieter digital angepasst. Schnitt, Ausstattung und baulicher Zustand der Wohnung wurden dabei nicht verändert.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Königswinter im Bonner Umland. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Bonn, Siegburg und Sankt Augustin sind gut erreichbar und machen den Standort auch für Berufspendler interessant. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortschaften.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Das nahe Siebengebirge, die Rheinpromenaden sowie zahlreiche Wander- und Radwege sorgen für eine attraktive Wohnlage mit guter langfristiger Vermietbarkeit.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Terrasse



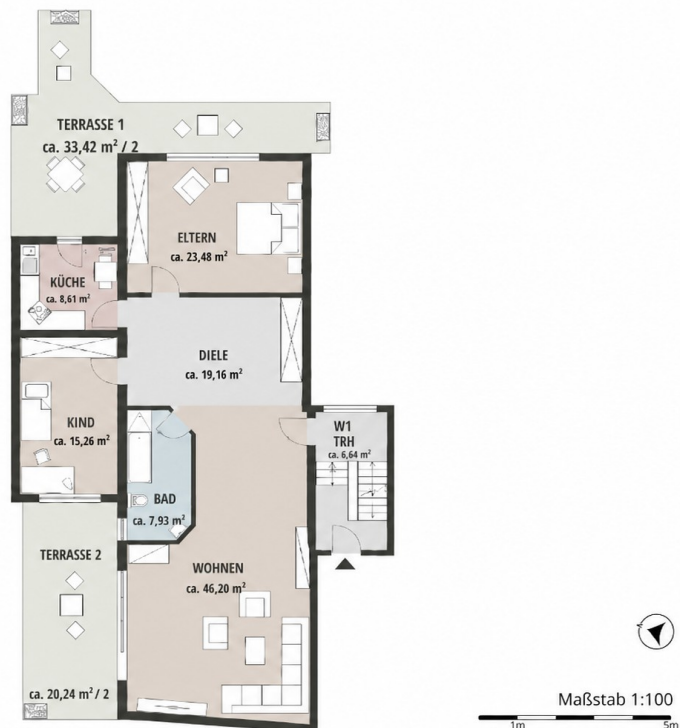
Hausansicht vorne

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung