

**Junge Kapitalanlage: Hochwertiges 5-Familienhaus aus
2010 – vollständig vermietet**



Wesseling

Objekt:	Mehrfamilienhaus 5 Parteien
Lage:	Berzdorf
Wohnfläche:	ca. 363 m ²
Nutzfläche:	ca. 64 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 492 m ²
Baujahr:	2010
Energiebedarf:	68,0 kWh (m ² .a)

Preis: **1.150.000,00 Euro**
zzgl. 5,95 % Courtage inkl. 19 % MwSt.

I W V

Immobilien Wolfgang Vesen
Lilienweg 3
50374 Erftstadt
Telefon 0 22 35 – 77 06 12 (13)
Bürozeiten
Montag - Freitag 9.00 – 12.00 und nach Vereinbarung

www.iwv-immobilien.de

Ansprechpartner Frau Carmen Vesen

Exposé 372

Objektbeschreibung:

Dieses Mehrfamilienhaus ist als 5-Parteienhaus gebaut und bietet insgesamt fünf eigenständige Wohneinheiten über Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im Kellerbereich befinden sich Garagenplätze für zwei PKW sowie fünf Kellerräume, die den Wohneinheiten zugeordnet sind. Zusätzlich sind ein Heizraum und ein Waschraum im Untergeschoss vorhanden.

Im Erdgeschoss liegt ein Apartment mit Balkon zur Straßenseite und einer Wohnfläche von ca. 40 m². Ergänzend umfasst die Einheit im Erdgeschoss einen Bereich mit ca. 91 m² Wohnfläche, bestehend aus 3-Zimmer-Küche, Diele, Fensterbad, Gäste-WC, Abstellraum sowie zwei Terrassen in Richtung Garten.

Im Obergeschoss befindet sich der gleiche Zuschnitt des Grundrisses, allerdings wurde hier die Aufteilung dahingehend geändert, dass nun zwei 2-Zimmer Wohnungen entstanden sind. Die Änderungen können beiden Grundrissen entnommen werden. Die Wohnungen haben jetzt eine Größe von 72 qm und 61 qm.

Das Dachgeschoss bietet eine größere Wohneinheit mit ca. 103 m² Wohnfläche, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und einer Loggia zur Gartenseite.

- **Fußbodenheizung**
- **Granitbäder und WCs**
- **Böden aus Feinsteinzeug**
- **Beleuchtete Treppenstufen im Treppenhaus**
- **Edelstahlhandläufe**
- **Solarunterstützung Warmwasser**

Fazit:

Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, die attraktiven Wohnungsgrößen sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus unterschiedlichen Wohneinheiten, großzügigen Außenbereichen und praktischen Nebenflächen macht die Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage mit stabilem Vermietungspotenzial.

Lage/Ortsinfo Wesseling-Berzdorf

Der Stadtteil Wesseling-Berzdorf gehört zur Stadt Wesseling im Rhein-Erft-Kreis und überzeugt durch seine attraktive Lage zwischen den Metropolen Köln und Bonn. Berzdorf verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer familienfreundlichen Infrastruktur. Im Umfeld befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeitangebote. Besonders für Familien attraktiv ist die gute Bildungsinfrastruktur der Stadt Wesseling mit mehreren Grundschulen sowie weiterführenden Schulen im Stadtgebiet. Berzdorf zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus. Die umliegenden Felder, Naherholungsflächen und Radwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten im Kölner Süden und der Region Bonn/Rhein-Sieg.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht Wesseling-Berzdorf zu einem gefragten Wohnstandort im Kölner Umland.

Verkehr

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Autobahnen A555, A553 und A4 erreichen Sie die Kölner Innenstadt sowie Bonn in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet gute Verbindungen – Buslinien führen zur Stadtbahnlinie 16 in Wesseling, die eine direkte Verbindung nach Köln und Bonn ermöglicht.

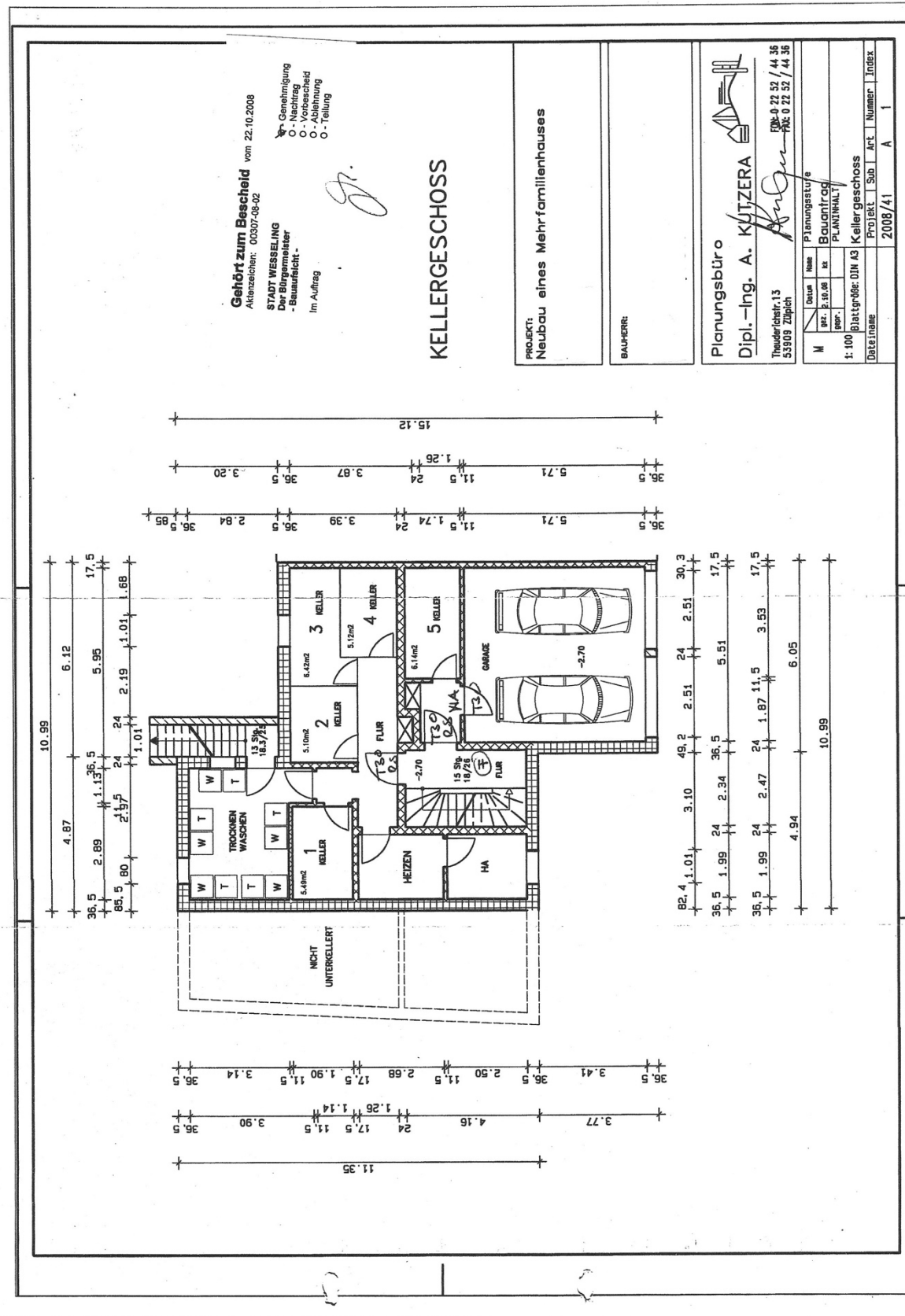
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Exposé 372

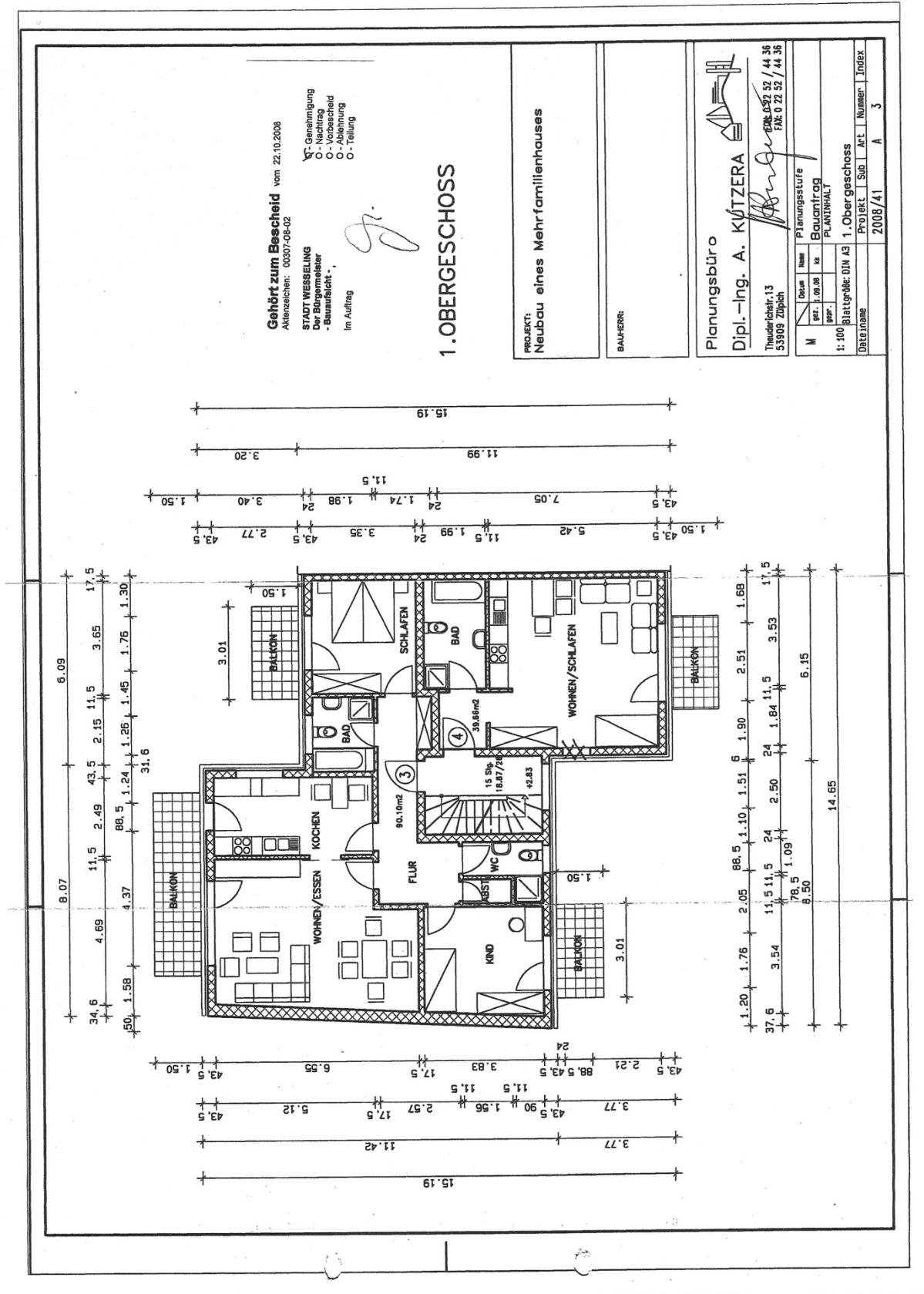
Aufgrund der Rücksichtnahme auf die Privatsphäre der Mieter, stehen uns keine Innenaufnahmen zur Verfügung

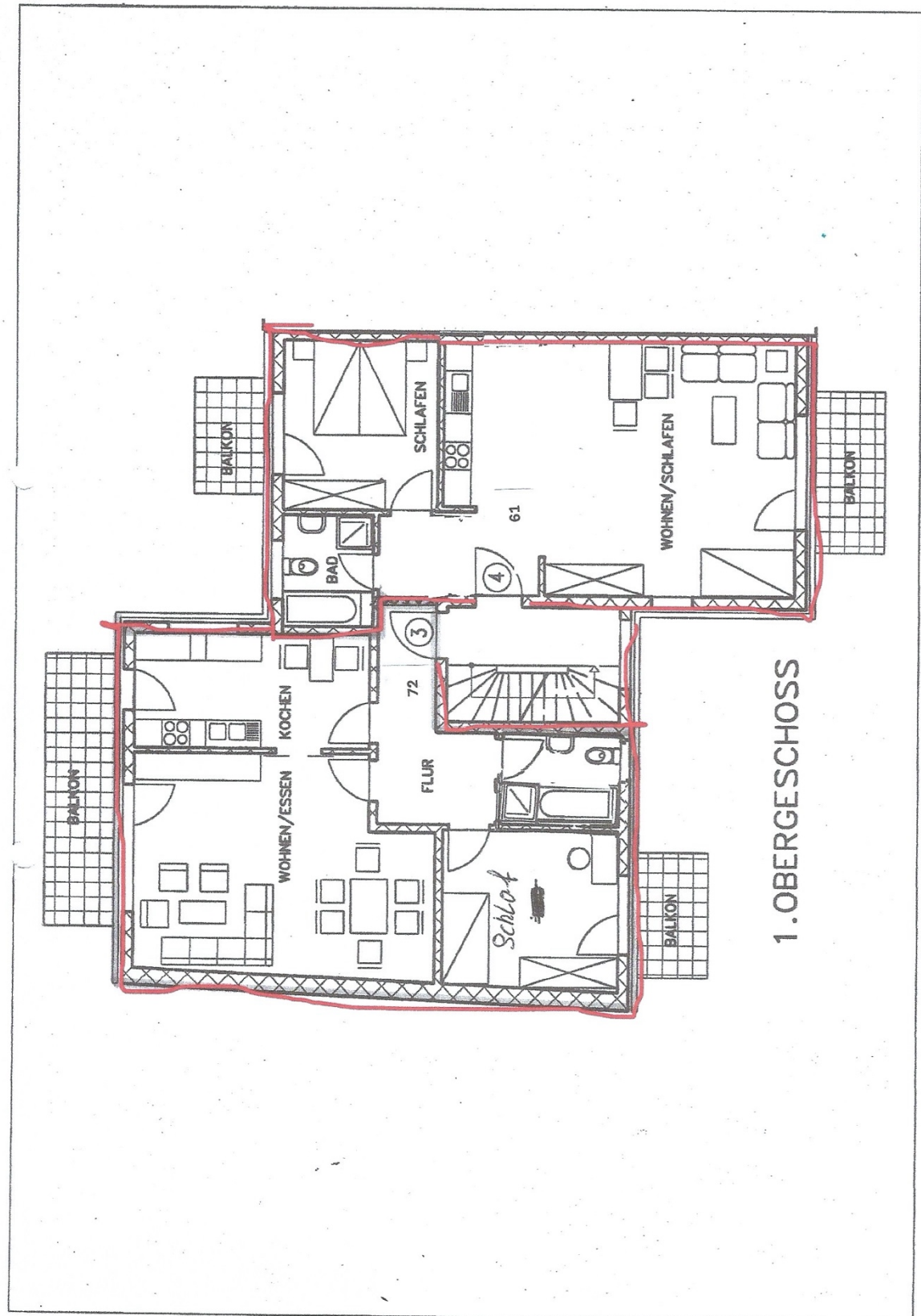
Wohnung		Beginn	Größe/qm	Kaltmiete	Jahresmiete kalt
	1	01.07.16	92	1.050,00 €	12.600,00 €
	2	01.12.14	41	500,00 €	6.000,00 €
	3	01.10.25	72	875,00 €	10.500,00 €
	4	01.08.11	61	670,00 €	8.040,00 €
	5	01.10.22	110	1.090,00 €	13.080,00 €
Garagen					
	1	01.07.25	16	100,00 €	1.200,00 €
	2	01.07.25	16	100,00 €	1.200,00 €
GESAMT				4.385,00 €	52.620,00 €

Mieterträge

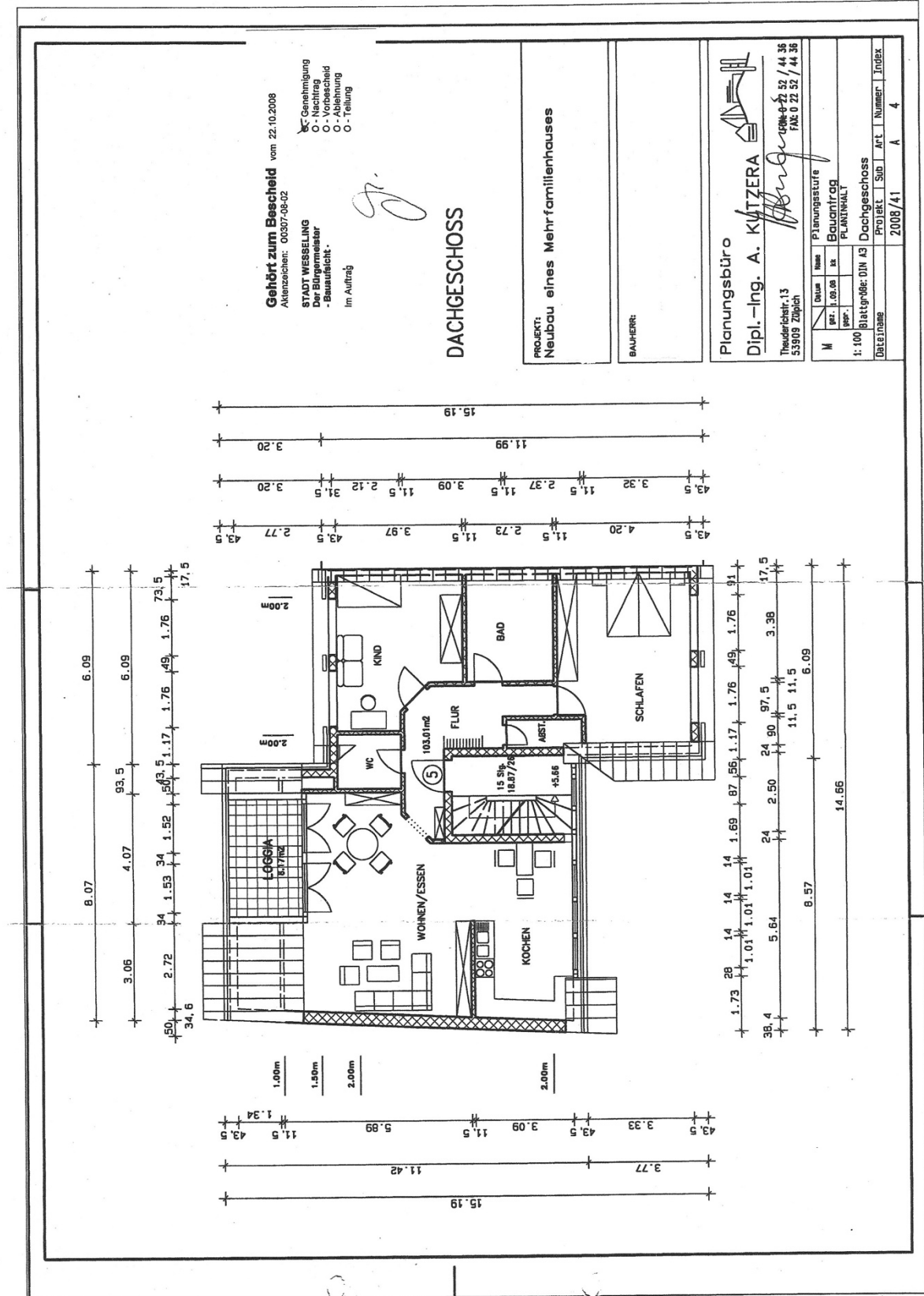


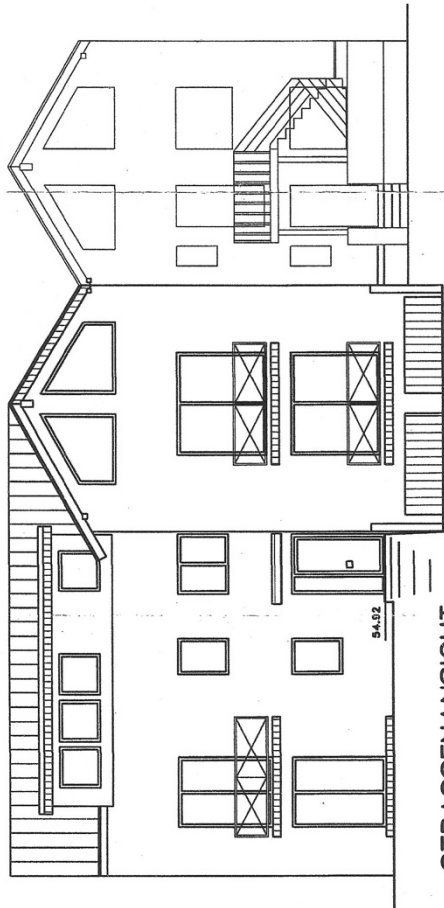




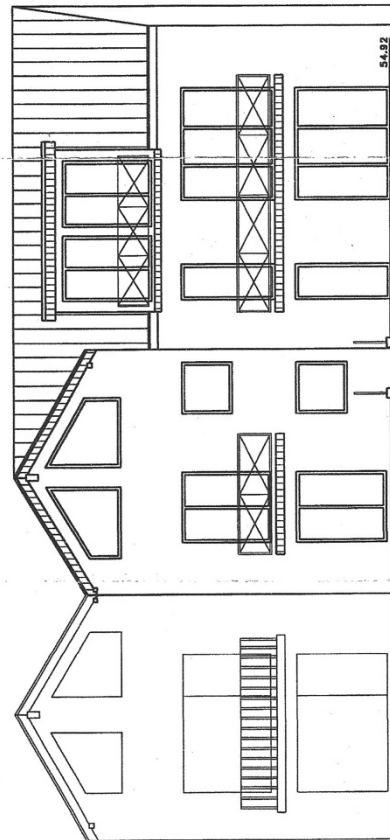


Exposé 372





STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT

Gehört zum Bescheid vom 22.10.2008
 Aktenzeichen: 00307-08-02
STADT WESSELING
 Der Bürgermeister
 - Bauaufsicht -
 Im Auftrag

☒ Genehmigung
☐ Nachtrag
☐ O - Vorbescheid
☐ O - Ablehnung
☐ O - Teilung

PROJEKT:
 Neubau eines Mehrfamilienhauses

BAUHERR:

Planungsbüro
 Dipl.-Ing. A. KUTZERA

Thaaderstr. 13
 53909 Zülpich

036 0 22 52 / 44 56
 Fax: 0 22 52 / 44 56

M	Blatt	Num	Planungsstufe
1	1	1	Baueintrag
1	1	1	PLANINHALT
1	1	1	1:100 Blatt 08: DIN A3
1	1	1	Strassenansicht, Gartenansicht
1	1	1	Projekt Sub Art Nummer Index
1	1	1	2008/41 A 7