



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

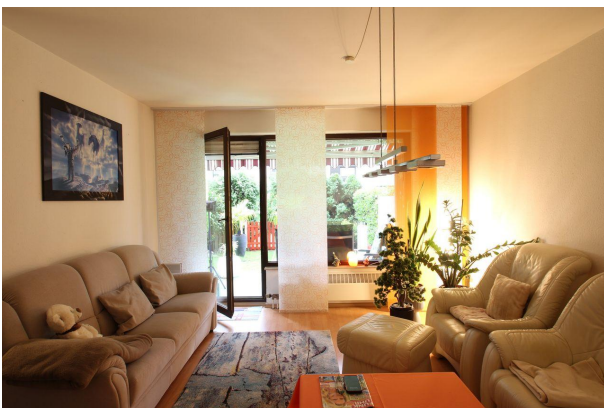
**Vermietete Eigentumswohnung als  
Kapitalanlage in attraktiver Lage von  
Wesseling auf einem  
Erbpachtgrundstück!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-BN-B-3167**

# Wohnung zum Kauf

in 50389 Wesseling





## Details

Vermietet

Mieteinnahmen (Ist)

**10.800 €**

Mietvervielfältiger (Soll)

**19.44**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**82,42 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

vermietbare Fläche (ca.)

**82,50 m<sup>2</sup>**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1983**

Stellplatzpreis (Tiefgarage)

**0 €**

Tiefgaragenstellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Fahrstuhl

**Personen**

## Beschreibung

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung wurde ca. 1983 auf einem Erbpachtgrundstück erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten teilen sich auf in eine Diele, ein Badezimmer, ein WC mit Dusche, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer und eine Küche.

Das Highlight der Wohnung ist die begrünte Terrasse. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen. Das Objekt besticht nicht nur durch seine ansprechende Größe und den gepflegten Zustand, sondern auch durch ihre hervorragende Lage in Wesseling. Zu dem Objekt gehört ein Tiefgaragenstellplatz für Ihren PKW.

Dieses Objekt ist für Kapitalanleger ein sehr interessantes Kaufobjekt, da es auf Lebenszeit durch die derzeitigen Eigentümer bewohnt wird. Hier kann eine monatliche Mieteinnahme von rund € 900,- (€ 10.800,- p.a.) erzielt werden.

Die monatliche Erbpacht beträgt 138,00 Euro (1.656,- Euro p.a.).



## **Ausstattung**

- Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 12 Parteienhauses
- Gas-Zentralheizung, Modernisierung im Jahr 2015
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Dacherneuerung im Jahr 2015
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Terrasse
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz

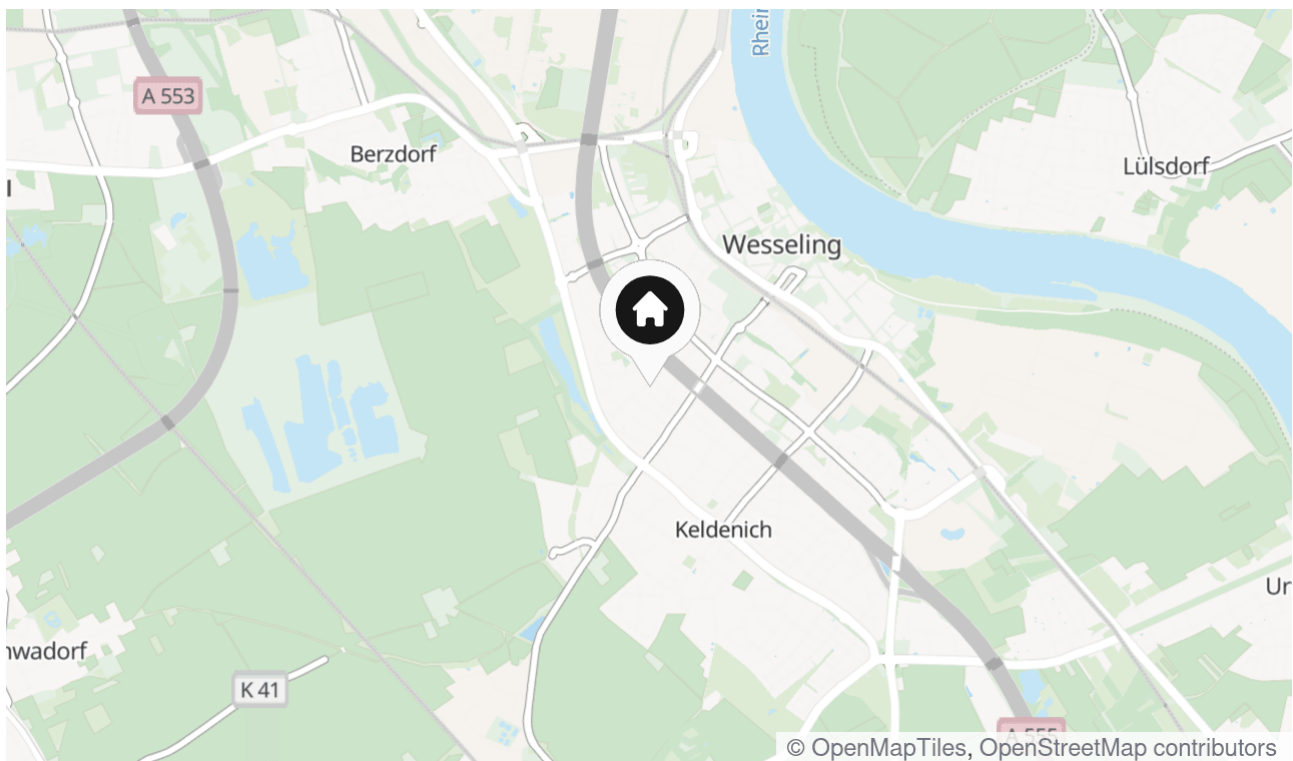
## **Sonstiges**

Die Lage bietet eine gute Anbindung an die Bonner Innenstadt (ca. 15 km) sowie an die Kölner Innenstadt (ca. 19 km), die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln einfach erreichbar sind. Der Stadtteil ist über die Autobahnen A555 und A553 erreichbar. Letztere stellt die Verbindung zu den Autobahnen A61 und A1 her. Der Ort grenzt unmittelbar an den Süden der Stadt Köln.

## Lage & Umgebung

50389 Wesseling

Die Stadt Wesseling liegt am Rand des Rhein-Erft-Kreises, jeweils ca. 15 km vom Kölner und Bonner Stadtzentrum entfernt. Über den öffentlichen Nahverkehr ist Wesseling bestens an die beiden Städte angebunden. Die umliegenden Autobahnen sind direkt und schnell erreichbar. In Wesseling befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen. Ebenso sind Ärzte aller Fachrichtungen und ein Krankenhaus vorhanden. Für Ruhe und Entspannung sorgen die vielen Grünflächen und schönen Landschaften im Umland. Aber auch die aktive Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz. Schwimmbad, Fußballstadion, Tennis und mehr sind in der näheren Umgebung vorzufinden.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**126,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

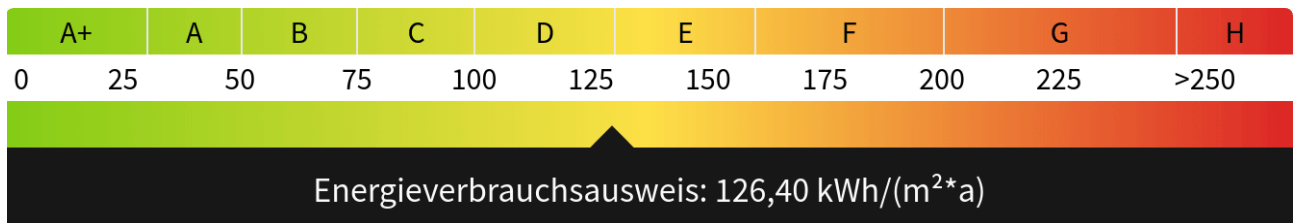
**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis

**20.11.2031**





Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche





Küche



Küche



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



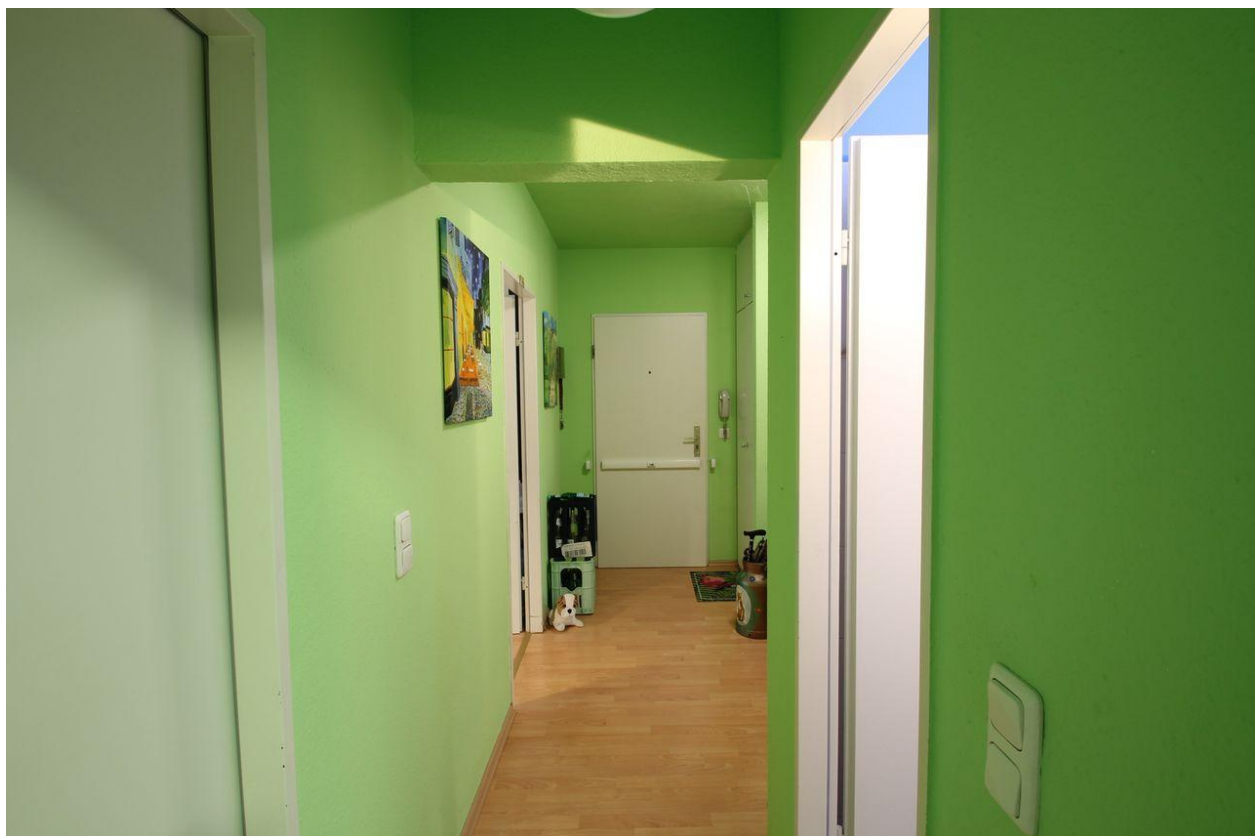
Badezimmer



Badezimmer



Diele



Flur



Eingang



Terrasse / Garten



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe**

Rochusstraße 147

53123 Bonn

Telefon: 022830402870

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Burim Tolaj

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

