



Anlageimmobilie

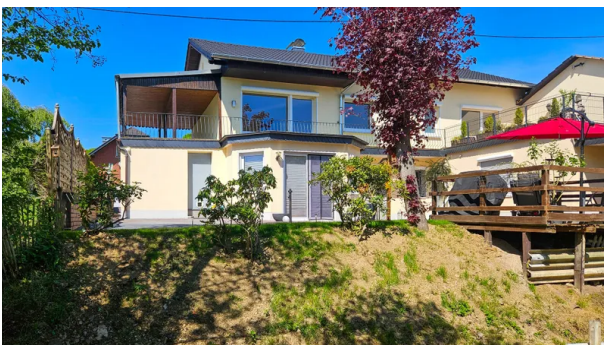
**Modernisiertes
Mehrgenerationenhaus als
Kapitalanlage in ruhiger Lage von
Eitorf!**

**Objekt-Nr.:
20014-SU-W-3252**



Anlageimmobilie zum Kauf

in 53783 Eitorf





Details

Preise	Kaufpreis	425.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	12.060 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Informationen	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 203 m²
	Zimmer	6
	Grundstücksfläche	ca. 554 m²
	vermietbare Fläche	ca. 203 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1965
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Wohneinheiten	3

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	2
Garage	Anzahl
	2

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde Mitte der 60er Jahre erbaut, in 2025 umfangreich modernisiert und befindet sich in einem gepflegten, soliden Zustand. Insgesamt verfügt das Objekt über drei Wohneinheiten mit einer



Gesamtwohnfläche von rund 203 m² - zwei von drei Einheiten sind aktuell vermietet. Die Einheiten teilen sich folgendermaßen auf: Im Untergeschoss befinden sich ein kleines 1-Zimmer-Apartment (vermietet) mit ca. 29 m² Wohnfläche und eine Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad und einer Wohnfläche von ca. 64 m² (vermietet). In beiden Wohnungen ist die Elektrik kürzlich erneuert worden. Die großzügige Einheit im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m² und 3 Zimmer, Küche, neuwertiges Bad mit bodentiefer Dusche (leerstehend seit 01.11.2024). In dieser Wohnung wäre eine Kaltmiete von ca. 900€ bei Neuvermietung erzielbar. Zwei Garagen gehören ebenfalls dazu. Die dazugehörigen Einbauküchen im Appartement und der Einliegerwohnung sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Das Objekt erzielt aktuell eine jährliche Nettokaltmiete in Höhe von € 12.060,-

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung - isolierverglaste Kunststoff- und Alufenster (erneuert 2021-2025) - Leitungen in den 90ern erneuert, Wasserleitungen im Apartment um 2008 erneuert - Fliesen, Estrich - fachgerechte Dacherneuerung mit Innenisolierung in 2025 - Speicherboden wurde mit OSB-Platten in 2025 neu verlegt - Elektroinstallation und Estrich einschließlich entsprechender Isolierung wurde in der Erdgeschosswohnung komplett überarbeitet und erweitert in 2025 - Fassadenanstrich teilerneuert in 2025 - 2 Garagen - teilweise Unterkellert - Balkon - Terrasse - Trinkwasserbrunnen

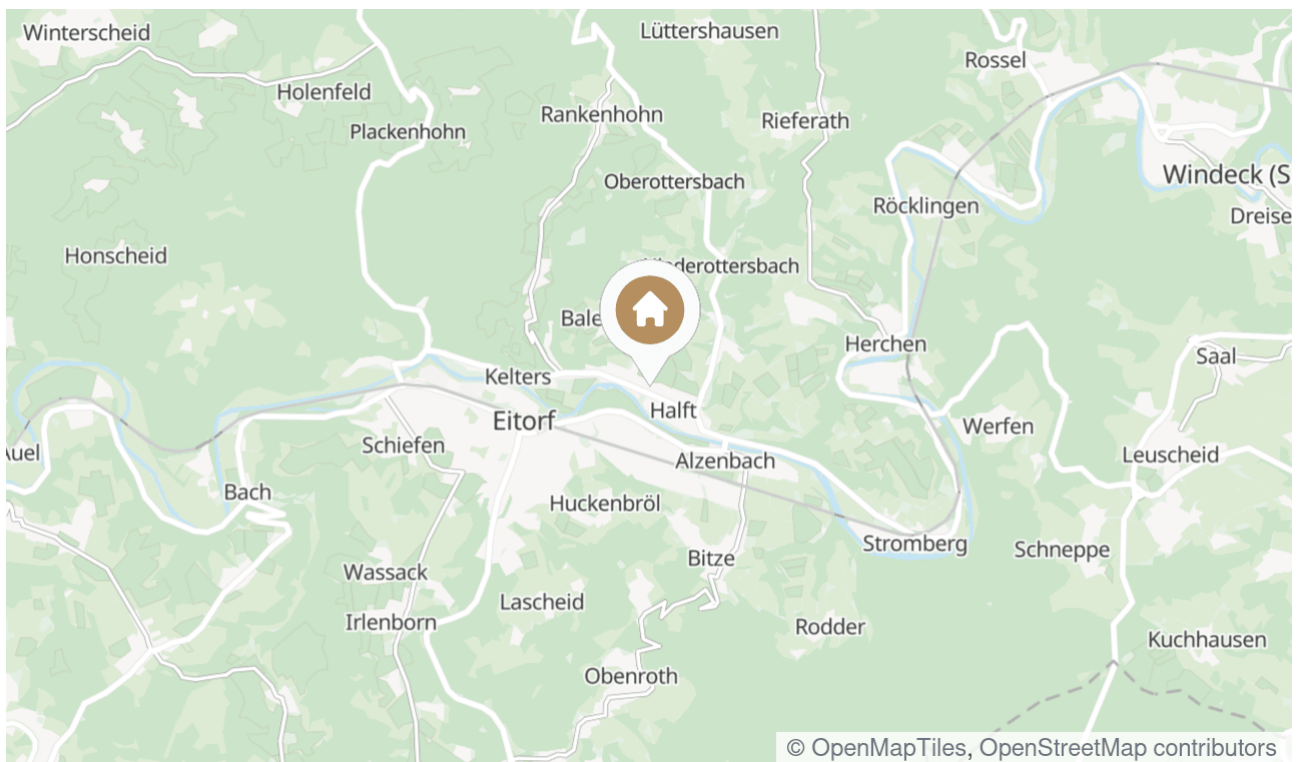
Sonstiges

Eitorf ist am Mittellauf der Sieg gelegen. Die Gemeinde liegt zwischen dem Bergischem Land und Westerwald etwa 25 km östlich von Bonn und 50 km südöstlich von Köln. Im Westen grenzt Eitorf an die Stadt Hennef. Im ca. 9 km entfernten Hennef-Uckerath finden Sie Schulen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und den Bahnhof mit Anschluss Richtung Köln und Siegen. Die BAB 3 Richtung Frankfurt erreichen Sie in ca. 14 km. Ebenso erreichen Sie die BAB 560/ BAB 3 in Richtung Köln.

Lage & Umgebung

53783 Eitorf

Das Objekt liegt in einem ruhigen Ortsteil, der überwiegend durch Wohnbebauung und umliegende Felder und Wiesen geprägt ist. In Eitorf befinden sich ebenfalls ein Gymnasium, Grundschule, Volksschule und ein Kindergarten sowie Freizeiteinrichtungen (z. B. ein großes Hallen- und Freibad, Tennishalle und ein Golfplatz). Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Banken sowie der Bahnhof mit Anschluss Richtung Köln und Siegen liegen ganz in Ihrer Nähe. Die B8 ist ebenfalls in nur wenigen Minuten vom Objekt aus zu erreichen. Von dort aus haben Sie Anschluss an die BAB 3 Richtung Frankfurt sowie an die BAB 560/BAB 3 in Richtung Köln. Auch über das Siegtal erreichen Sie den Autobahnanschluss.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

2035-07-17

Endenergieverbrauch

141,36 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1965

Wesentlicher Energieträger

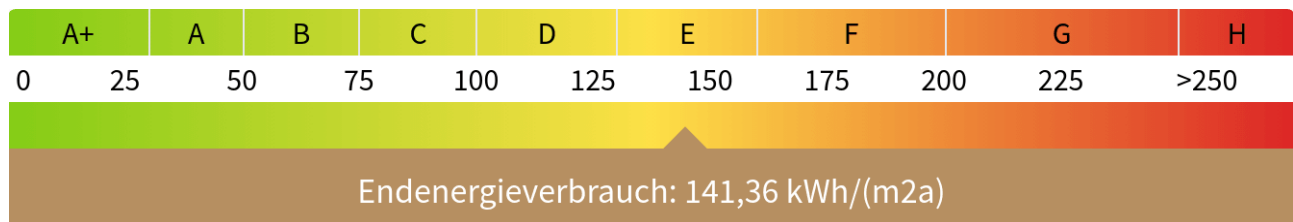
ERDGAS_SCHWER

Befeuerungsart

Gas

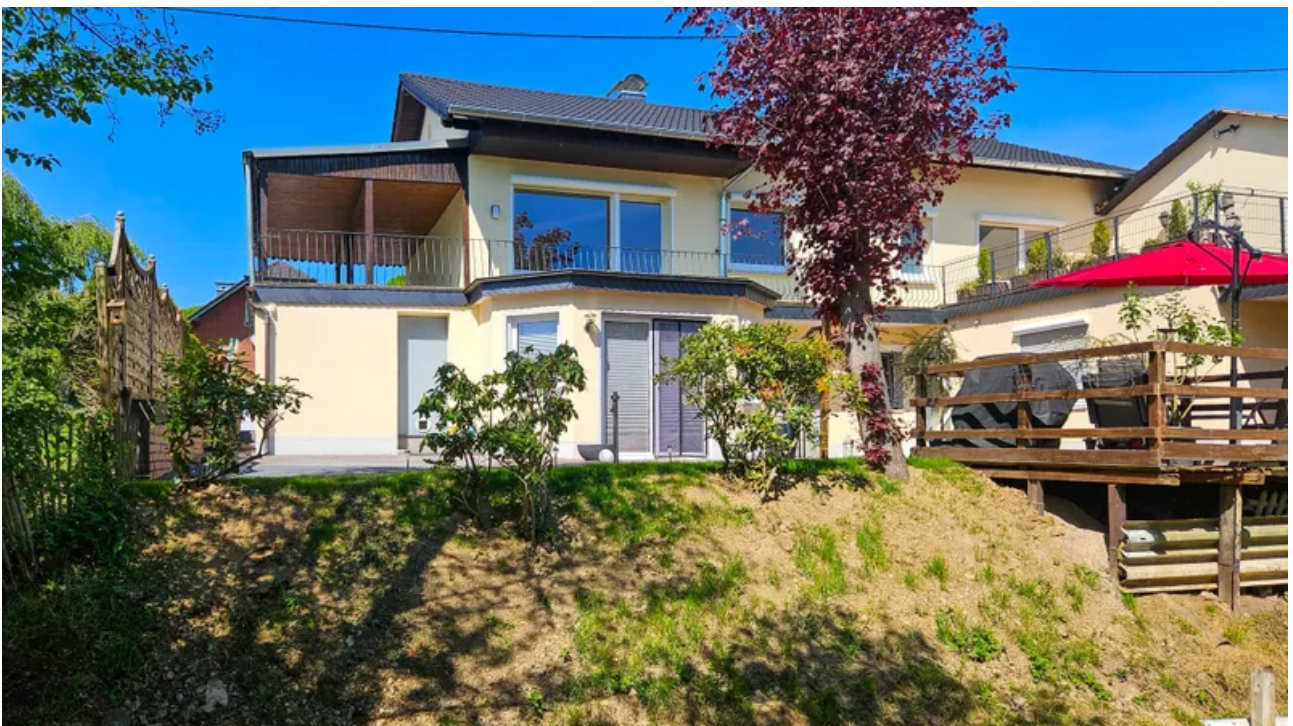
Heizungsart

Zentralheizung





Außenansicht



Rückansicht



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Wohnzimmer EG



Küche EG



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG



Bad EG



Balkon EG



Balkon EG



Garten



Wohnzimmer ELW



Wohnzimmer ELW



Esszimmer ELW



Schlafzimmer ELW



Bad ELW



Küche ELW



Wohnküche Apartment



Bad Apartment



Bad Apartment

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

