



IMMOBILIEN

Haus

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus (3
WE) mit lichtdurchfluteten
Wintergärten in hervorragender
Stadtlage!**

**Objekt-Nr.:
20014-AK-B-4407**

Haus zum Kauf

in 57518 Betzdorf





Details

Preise	Kaufpreis	349.000 €
	Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
Flächen	Wohnfläche	ca. 280 m²
	Zimmer	9
	Grundstücksfläche	ca. 521 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1954
	Zustand	gepflegt
	Bauweise	Massiv
	Dachform	Satteldach
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	3
	Badezimmer	3
	Balkone	3
Ausstattung	Kamin	✓
	Dachboden	✓
	Wintergarten	✓

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1



Beschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl als komplette Kapitalanlage als auch zur teilweisen Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung. Aktuell ist die Wohnung im Erdgeschoss zuverlässig vermietet und erzielt bereits eine monatliche Kaltmiete. Bei einer Vollvermietung kann eine jährliche Nettokaltmiete von rd. € 25.000,- erzielt werden. Das Haus präsentiert sich in einem soliden Zustand und überzeugt mit einem gut durchdachten Wohnkonzept sowie einem besonderen Highlight: dem großzügigen, nachträglich errichteten Wintergarten mit Balkon, der sich über alle drei Etagen erstreckt. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind baugleich aufgeteilt und verfügen jeweils über einen durchdachten Grundriss. Im Dachgeschoss stehen insgesamt drei Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad zur Verfügung – ideal als weitere Wohneinheit für Familienangehörige oder zur Vermietung. Ein weiterer Pluspunkt ist die Gartennutzung: Diese kann den Mietern zur Verfügung gestellt oder nach Ihren eigenen Vorstellungen neu gestaltet werden – beispielsweise mit separaten Sitzbereichen, Hochbeeten oder Spielflächen. Die vorhandene, ins Haus integrierte Garage, komplettiert das Angebot!

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung (2006) - Warmwasseraufbereitung jeweils über Durchlauferhitzer - Kunststofffenster, isolierverglast - Ausbau Dachgeschoss (1994/95) - Dacheindeckung mit Schiefer - Wintergarten (1996/1997) - Balkon (1996/1997) - offener Kamin (Whg. 1. OG) - Garten

Sonstiges

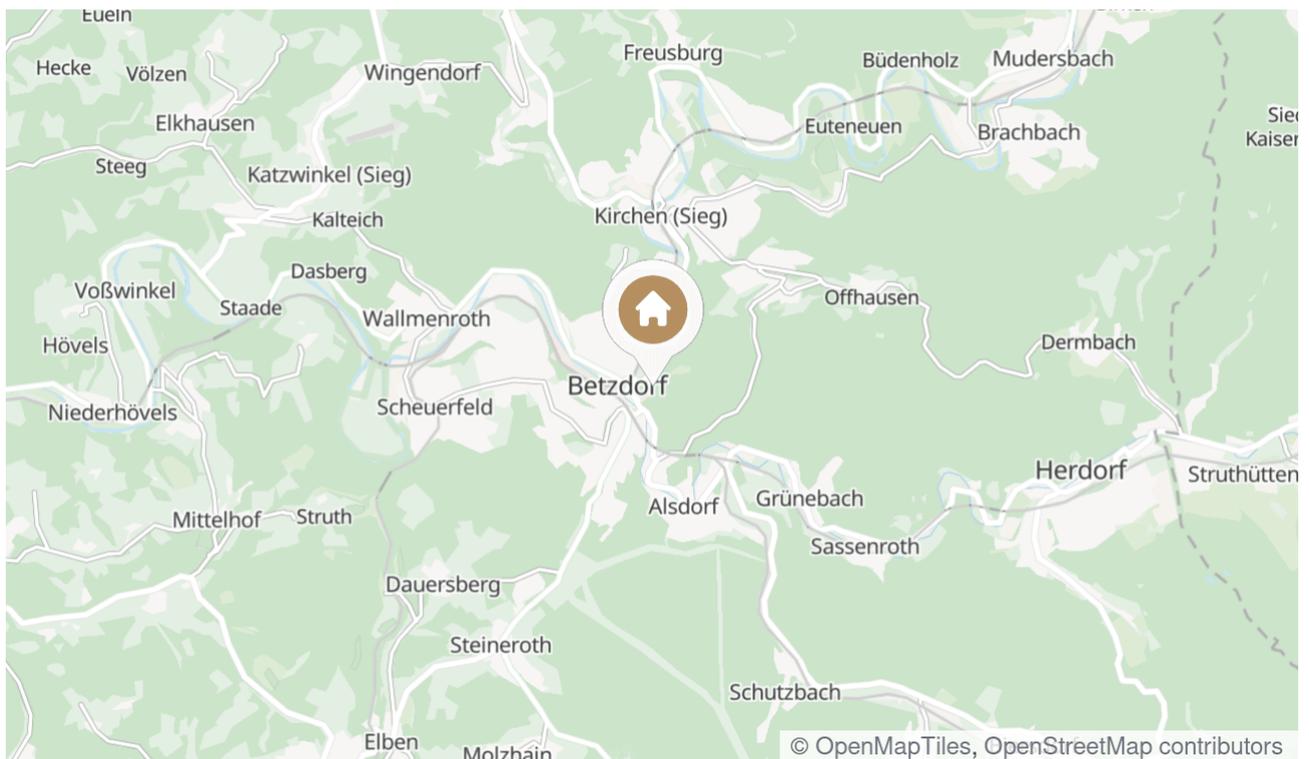
Betzdorf ist eine charmante Stadt im Süden von Rheinland-Pfalz, im Tal der Sieg und am Rande des Westerwaldes gelegen. Mit etwa 12.000 Einwohnern bietet sie eine Mischung aus historischer Bedeutung und moderner Infrastruktur. Die Stadt verfügt über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Besonders hervorzuheben ist die Verkehrsanbindung: Betzdorf liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A45 und ist über die

Bundesstraße B62 mit umliegenden Städten wie Siegen und Köln verbunden. Der Betzdorfer Bahnhof mit Anschluss Richtung Siegen/Gießen und Köln/Aachen sowie der Busbahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Lage & Umgebung

57518 Betzdorf

Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr zentralen und beliebten Wohngebiet am unteren Molzberg in Betzdorf. Durch die guten infrastrukturellen Anbindungen ist die Innenstadt in wenigen Gehminuten erreicht. Der Bahnhof Betzdorf liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Siegen und Köln, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht.



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



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-07-10

Endenergiebedarf

380,63 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1954

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





Straßenansicht



Gartenansicht



Garten



Garten



Teppenhaus EG



Flur (EG)



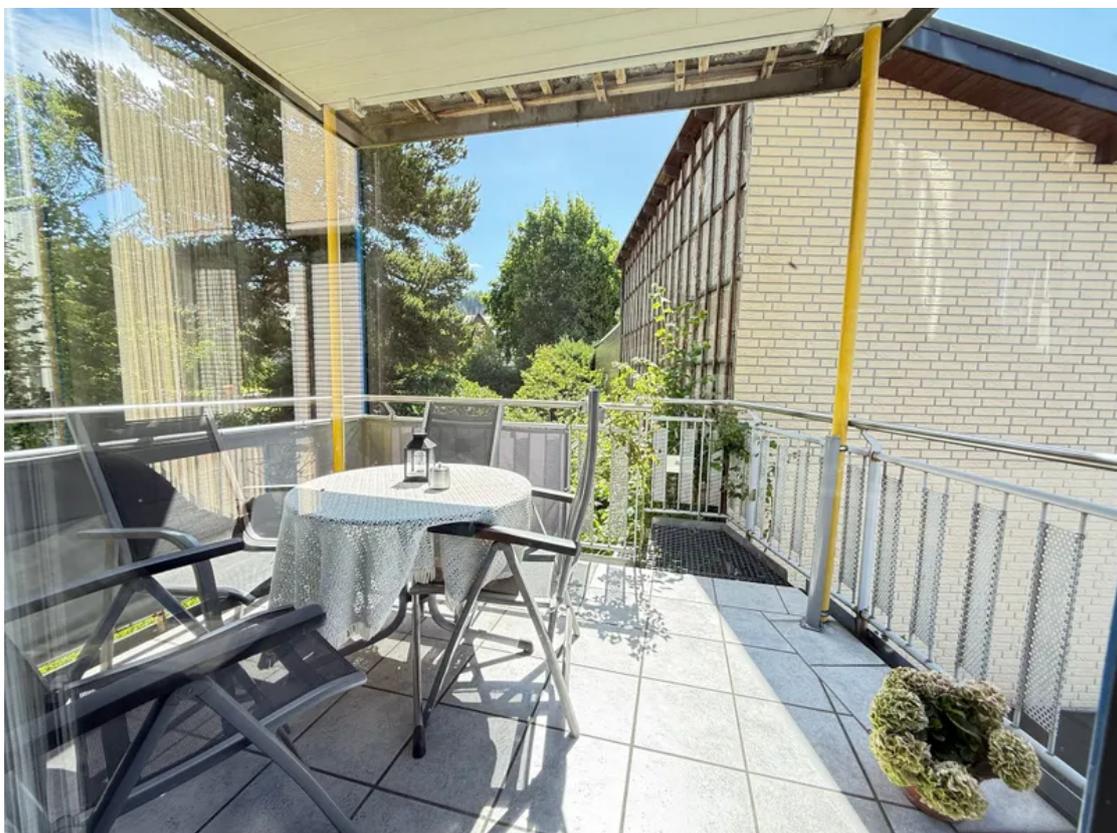
Wohnzimmer (EG)



Essbereich (EG)



Wintergarten (EG)



Balkon (EG)



Küche (EG)



Schlafzimmer (EG)



Essen (1.OG)



Kamin (1.OG)



Blick zum Wohnbereich (1.OG)



Wohnzimmer (1.OG)



Wohnzimmer (1.OG)



Wintergarten (1.OG)



Balkon (1.OG)



Küche (1.OG)



Küche (1.OG)



Schlafen (1.OG)



Badezimmer (1.OG)



Treppenhaus (1.OG)



Küche (DG)



Wohnen (DG)



Wintergarten (DG)



Schlafen (DG)



Arbeitszimmer (DG)



Duschbad (DG)

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

