

Exposé

Mehrfamilienhaus in Troisdorf

**9-Parteien-Haus mit Abgeschlossenheitsbescheinigung
in gutem Zustand (EEK "D")**



Objekt-Nr. **OM-306651**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.527.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Reinartz

Brückenstraße 8a
53842 Troisdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	626,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	20,00	Stellplätze	11
Wohnfläche	539,00 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein gut gepflegtes und voll vermietetes 9-Parteien-Haus mit Tiefgarage (11 Stellplätze) in einer Seitenstraße der B8 in Troisdorf-Spich.

Es besteht aus 7 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 39 und 66 m² Wohnfläche sowie 2 Maisonette-Wohnungen im DG mit 3 Zimmern und 82 bzw. 89 m².

Die 2 zusätzlichen Stellplätze sind extern vermietet.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 61.080 € (inkl. Stellplatzmieten), die Kaltmieten liegen zwischen 8 und 10 € / m².

Eine genaue Aufschlüsselung der Wohnungsgrößen und Mieten (sowie die letzte Anpassung) kann auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde Troisdorf ist nicht von der Mieterschutzverordnung NRW erfasst, sodass bei Mieterhöhungen keine reduzierte Kappungsgrenze und bei Neuvermietungen keine Mietpreisbremse greifen.

Wertsteigerungspotential besteht insbesondere durch ein Aufteilungsgeschäft (eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bereits vor), die Dachflächen eignen sich zum Teil für eine PV-Anlage als Mieterstrommodell (zentraler Zählerschrank im Keller) und die Heizung kann durch den zentralen Heizraum mit geringem Zusatzaufwand auf eine Zentralheizung z.B. mit Luft-Wärmepumpe umgestellt werden.

Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand, es sind keine baulichen Maßnahmen am Haus, in den einzelnen Wohnungen oder der Tiefgarage notwendig.

Im August 2024 werden die Dachflächenfenster aus dem Erstbezug durch neue 3-fach-verglaste Fenster ersetzt, wodurch sich die Energieeffizienzklasse erhöhen kann.

Beheizt wird das Objekt mit Gas-Etagenheizungen, die teilweise bereits ersetzt wurden und sich in einem einzelnen Kellerraum befinden.

Die großen DG-Wohnungen verfügen über ein separates Gäste-WC sowie Badewanne und Dusche.

Die EG-Wohnungen nach hinten haben einen Garten zur alleinigen Nutzung, die OG -und DG-Wohnungen nach hinten einen Balkon.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt aus "1. Hand", alle wichtigen Bauunterlagen liegen vollständig vor.

Wenn Sie vor Angebotsabgabe Rückfragen haben oder eine Besichtigung der Allgemeinflächen wünschen, setzen Sie sich gern mit mir in Verbindung.

Lage

Das Haus befindet sich in einer Seitenstraße der B8 in Troisdorf-Spich und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung:

Rund 600 m zu Fuß zum Bahnhof Spich (S-Bahnen S12 und S19 in Richtung Köln / Siegburg)

Rund 300 m zu Fuß zur Bushaltestelle Spichbuschstraße (Linie 505)

Rund 2 km zur Autobahnauffahrt (Köln-)Lind (Richtung Köln / Bonn)

Große Grünflächenanlagen sind fußläufig erreichbar.

Im Umkreis von 1 km befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Straßenansicht frontal

Exposé - Galerie



Rückansicht 1



Rückansicht 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Tiefgarage 1

Exposé - Galerie



Tiefgarage 2



Tiefgarage Mülltonnen

Exposé - Galerie

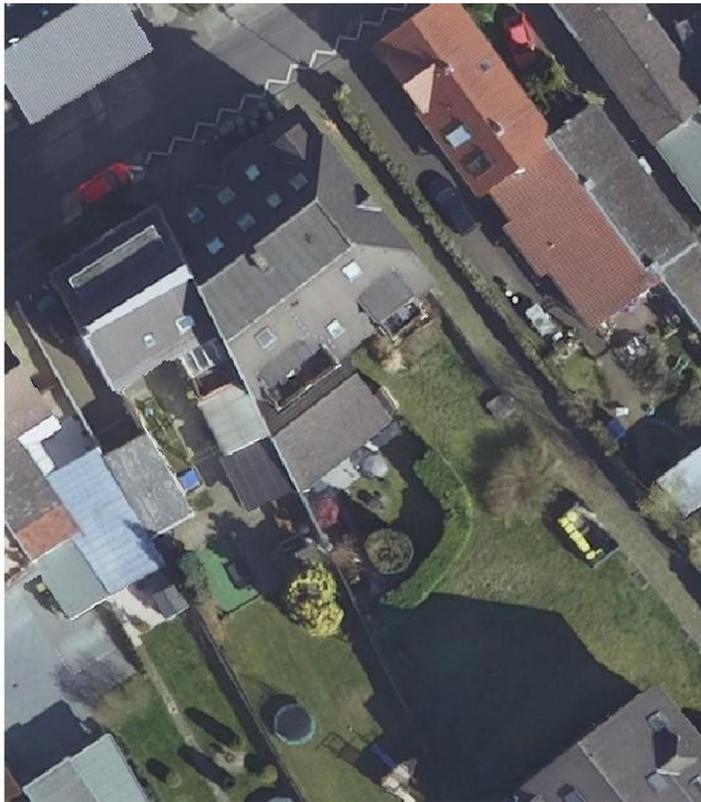


Waschraum



Heizraum

Exposé - Galerie



Luftbild