

Komplett vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Troisdorf



Karl-Schurz-Str. 5
53840 Troisdorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 183,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR
Scout-ID: 157829248



Ihr Ansprechpartner:

Akquisia Hans Weinlig

Herr Hans Weinlig

E-Mail: weinlig@akquisia.com

Web: <http://www.akquisia-immobilien.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	683,00 m ²
Nutzfläche ca.:	20,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1959
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	242,70 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1959
Bezugsfrei ab:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	2.165,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % vom Kaufpreis (inklusive 19 % Mehrwertsteuer)
Käufercourtage	

Komplett vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Troisdorf



Karl-Schurz-Str. 5

53840 Troisdorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 183,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Errichtet wurde das Mehrfamilienreihenendhaus 1958/1959 in Troisdorf auf einem ca. 683 m² großen Grundstück in ruhiger aber zentraler Lage und bietet Interessenten durch die Möglichkeit eines Anbaus individuelle Ideen zur Erweiterung des Objekts.

Für die Mieter stehen eine Doppelgarage mit einem rückwärtigen Nutzraum zur Verfügung sowie ein großer Garten zur Entspannung.
Angegeben sind 2 Stellplätze bzw. Garagenplätze.

Die drei Wohnungen im Haus sind langfristig vermietet.

Wohnung EG: 3 Zimmer mit 75 m², Terrasse und Gartennutzung;
Wohnung 1. OG: 3 Zimmer mit 70 m² und Balkon;
Wohnung DG: 1 Zimmer mit 38 m²

Ausgehend von einem Kaufpreis i. H. v. 850.000 € ergibt sich für Sie eine rechnerische Rendite i. H. v. ca. 3,06 %.

Auch besteht die Möglichkeit, das Objekt durch einen Anbau um 5 Meter nach hinten zu verlängern. Es gilt hierbei theoretisch die gleiche Bautiefe wie im Nebengebäude (Hausnummer 3). Das Baufenster wurde hier mit dem Bauamt der Stadt Troisdorf geklärt.

Bei näherem Interesse erhalten Sie die relevanten Unterlagen.

Ausstattung:

Der Eigentümer hat in den letzten Jahren einige Modernisierungen und Renovierungen durchgeführt, sodass der Zustand als modernisiert zu bezeichnen ist:

Durchgeführte Arbeiten:

- Neuer Außenstrich vor ca. drei Jahren;
- Komplette Erneuerung der Stromverkabelung;
- Neue Haus- und Wohnungstüren;
- Fenster teilweise 3-fach verglast und im unteren Bereich mit Rolläden versehen;
- Neue Heizungsanlage in 2023;

Die angegebene Anzahl der Zimmer und Badezimmer bezieht sich in Addition auf die drei Wohnungen.

Im Keller befindet sich noch ein großer gefliester Raum (angegeben mit 20 m²), der ggfs. zur Aufwertung noch einer Wohnung zugeordnet werden kann.

Lage:

- Lagebeschreibung:

Die Karl-Schurz-Straße befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Troisdorf. Einer Stadt, die für ihre hohe Lebensqualität und gute Infrastruktur bekannt ist.
Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten wie der Wahner Heide.

- Infrastruktur:

Die Umgebung ist hervorragend erschlossen. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Haltestellen für Bus und Bahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle Anbindung an die Städte Bonn und Köln ermöglicht. Der Bahnhof Troisdorf ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

- Einkaufsmöglichkeiten:

Diverse Supermärkte, Fachgeschäfte und Einkaufszentren sind in der Umgebung vorhanden und bieten eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

- Bildungseinrichtungen:

In der Nähe befinden sich mehrere Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen, die eine gute Betreuung und Ausbildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten.

- Freizeitmöglichkeiten:

Die Lage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Sporteinrichtungen und Radwege. Der nahegelegene Stadtwald lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

- Nachbarschaft:

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen und familiären Atmosphäre. Hier wohnen sowohl junge Familien als auch ältere Paare, was zu einem harmonischen Miteinander beiträgt. Die ruhige Seitenstraße sorgt für eine angenehme Wohnqualität, während die zentrale Lage alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens in greifbarer Nähe bietet.

Sonstiges:

Der Eigentümer ist ein Geschäftsmann aus Sankt Augustin, der für sich und seine Familie eine andere private Planung favorisiert, sodass er dieses Objekt zugunsten eines größeren eigenen Domizils veräußern will.

Bitte vermeiden Sie unangekündigte eigene Außenbesichtigungen, da es sich um eine Anliegerstraße handelt, auf der "fremde" Fahrzeuge direkt auffallen.

Gerne zeigen wir Ihnen kurzfristig Ihr neues Haus.

Komplett vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Troisdorf



Karl-Schurz-Str. 5
53840 Troisdorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 183,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



Hausansicht



Vorderansicht



rückwärtige Ansicht



Garten

Komplett vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Troisdorf



Karl-Schurz-Str. 5
53840 Troisdorf

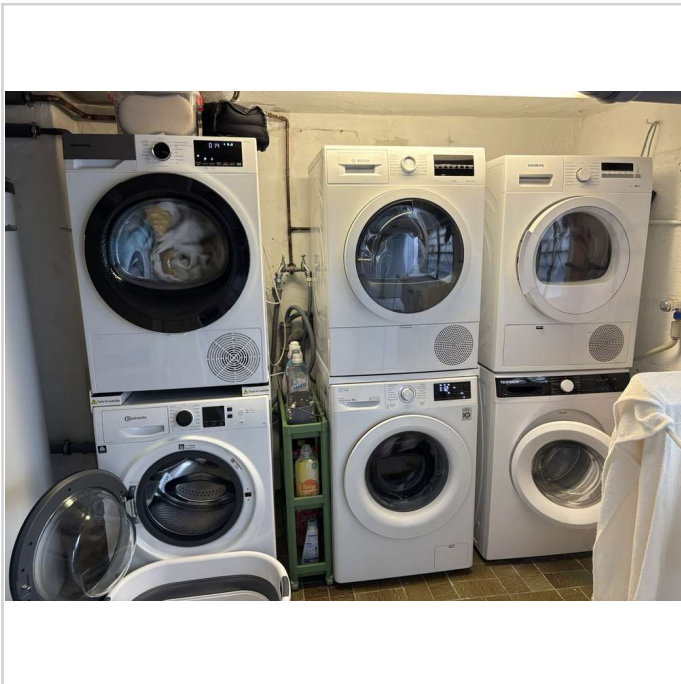
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 183,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



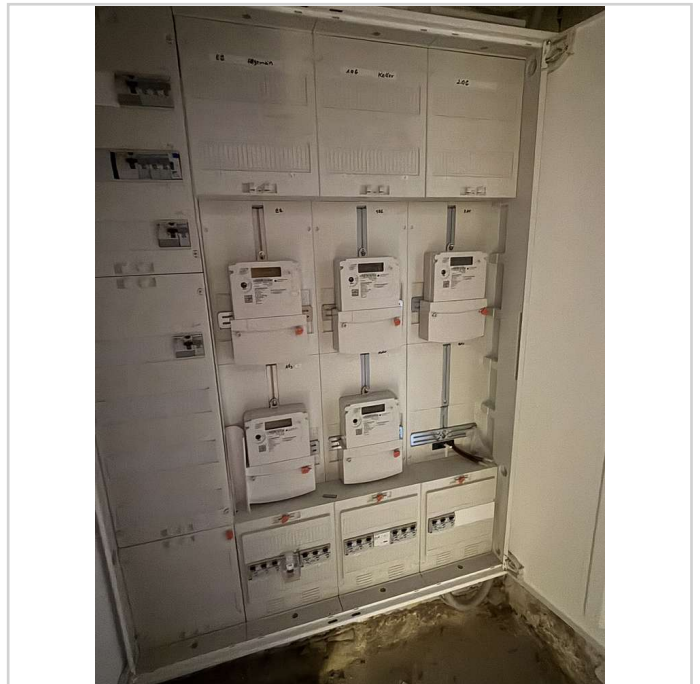
Treppenhaus



Kellerräume



Waschkeller



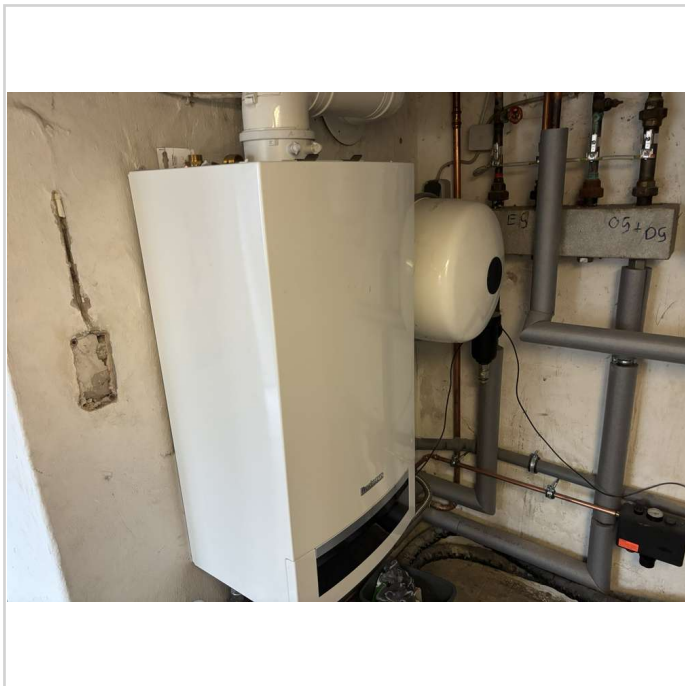
Stromverteilerkasten

Komplett vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Troisdorf

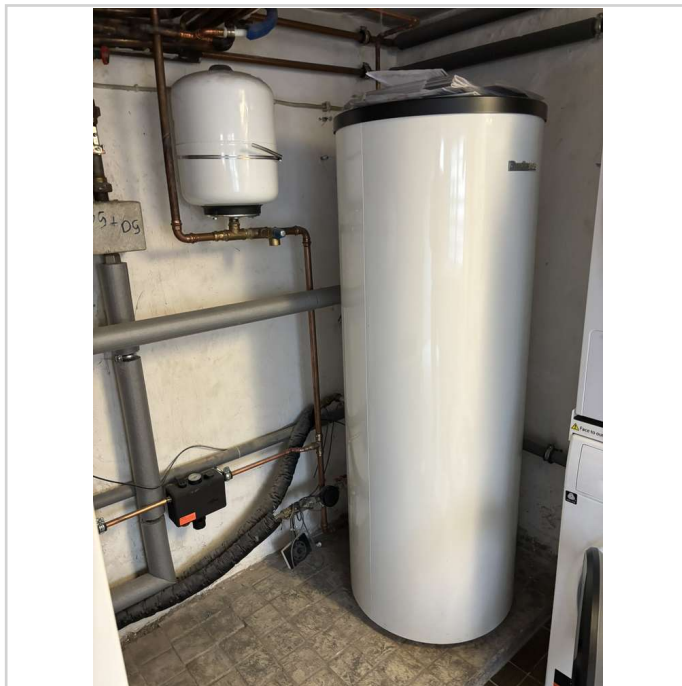


Karl-Schurz-Str. 5
53840 Troisdorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 183,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



Heizung



Heizungskessel

Komplett vermietetes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Troisdorf



Karl-Schurz-Str. 5
53840 Troisdorf

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 183,00 m²
Kaufpreis: 850.000,00 EUR

