



IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de



Objektnummer 115C

Elsdorf-Oberembt - Wohnen & Profitieren – bezugsfreies Einfamilienhaus mit zusätzlichen Mieteinnahmen in Elsdorf-Oberembt

Eckdaten

Kaufpreis

499.000,00 €

[Online ansehen](#)



IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de

Baujahr
Zustand
Letzte Modernisierung
Ausstattungskategorie
Küche
Bodenart
Befuerung
Stellplatzart
Ausrichtung Balkon/ Terrasse
Unterkellert
Dachform
Bauweise
Gäste-WC

1950
Teil/Vollsaniert
2020
Standard
Einbauküche
Fliesen, Teppich, Laminat
Luftwärmepumpe
Garage, Außenstellplatz
Nord, Ost
Keller
Satteldach
Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp
Gültig bis
Energiebedarf
Energieträger
Energieeffizienzklasse
Geltende EnEV
Gebäudeart

Bedarfsausweis
24.02.2036
55.00
LUFTWP
B
2014
Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Natur, Lebensqualität & Zukunftsperspektive

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Oberembt, einem gewachsenen und ländlich geprägten Teil der Stadt Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis. Hier genießen Sie eine angenehm entschlusungte Wohnatmosphäre, eingebettet in Felder und Wiesen. Die ruhige Nachbarschaft, die offene Landschaft und die nahe Infrastruktur verleihen dem Umfeld einen authentischen, naturnahen Charakter – ein Wohnumfeld, das zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Oberembt überzeugt durch eine aktive Dorfgemeinschaft, ein Kindergarten in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) mit angrenzendem Spielplatz sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs im nahegelegenen Umfeld unterstreichen die hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Schulen befinden sich im etwa 2 km entfernten Nachbarort und in Elsdorf.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Sophienhöhe, das vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur bietet.

Zudem profitiert die Region langfristig vom Strukturwandel rund um den Tagebau Hambach. Nach Beendigung des Braunkohleabbaus entsteht hier schrittweise eine neue Seenlandschaft, darunter der geplante Hambacher See. Diese Entwicklung schafft perspektivisch attraktive Naherholungsflächen und gilt als wichtiger Impulsgeber für Infrastruktur, Lebensqualität und Standortattraktivität – ein klarer Mehrwert für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage besonders attraktiv: Die Autobahnen A61 (ca. 6 Minuten) und A44 (ca. 10 Minuten) sind schnell erreichbar, das Autobahnkreuz Köln-West liegt etwa 20 Minuten entfernt. Der Bahnhof Glesch (ca. 6 km) bietet eine direkte Anbindung nach Köln. Damit eignet sich der Standort ideal für Pendler, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der Großstadt verbinden möchten.

Ergänzt wird dies durch die besondere Lage des Grundstücks: Eckgrundstück mit nur einem direkten Nachbarn und angrenzenden Fußweg.



Objektbeschreibung

Dieses besondere Immobilienensemble in Elsdorf-Oberembt verbindet das Wohnen im eigenen, sanierten Einfamilienhaus mit dem attraktiven Vorteil zusätzlicher Mieteinnahmen.

Im Mittelpunkt steht das bezugsfreie Einfamilienhaus mit einer gemütlichen und funktionalen Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang in den Garten. Im Obergeschoss stehen neben dem Schlafzimmer weitere Räume zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Ein Badezimmer sowie praktische Nebenräume ergänzen das Raumangebot.

Das Einfamilienhaus ist vom vermieteten Gebäudeteil getrennt und bietet somit die gewünschte Privatsphäre für die eigene Nutzung.

Eine Besonderheit der Immobilie sind die drei zusätzlichen, bereits vermieteten Wohneinheiten. Dazu gehört eine ebenerdige 2-Zimmer-Wohnung im angrenzenden Bungalow, die perspektivisch auch für Angehörige, erwachsene Kinder oder zur Erweiterung des eigenen Wohnbereichs genutzt werden kann. Zwei weitere vermietete Einheiten befinden sich im angrenzenden Zweiparteienhaus.

Damit entsteht eine interessante Kombination: Das eigene Zuhause steht zum Einzug bereit, während die bestehenden Mietverhältnisse gleichzeitig für laufende Einnahmen sorgen.

Die gute Anbindung in Richtung Köln sowie schnelles Internet machen den Standort zudem interessant für Pendler und das Arbeiten im Homeoffice.

Ein vielseitiges Immobilienangebot für alle, die selbst wohnen und gleichzeitig von zusätzlichen Mieteinnahmen profitieren möchten.



Ausstattung

Außen & Grundstück

- geschützter Innenhof
- großzügiger Garten
- mehrere Terrassen
- Balkone
- Gartenhaus

Parken & Nebenflächen

- Garage
- Stellplätze
- Teilunterkellert

Energie & Technik

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Solaranlage

Perfekt für Familienleben, Gartenliebhaber, entspannte Abende im Grünen

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.2.2036.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

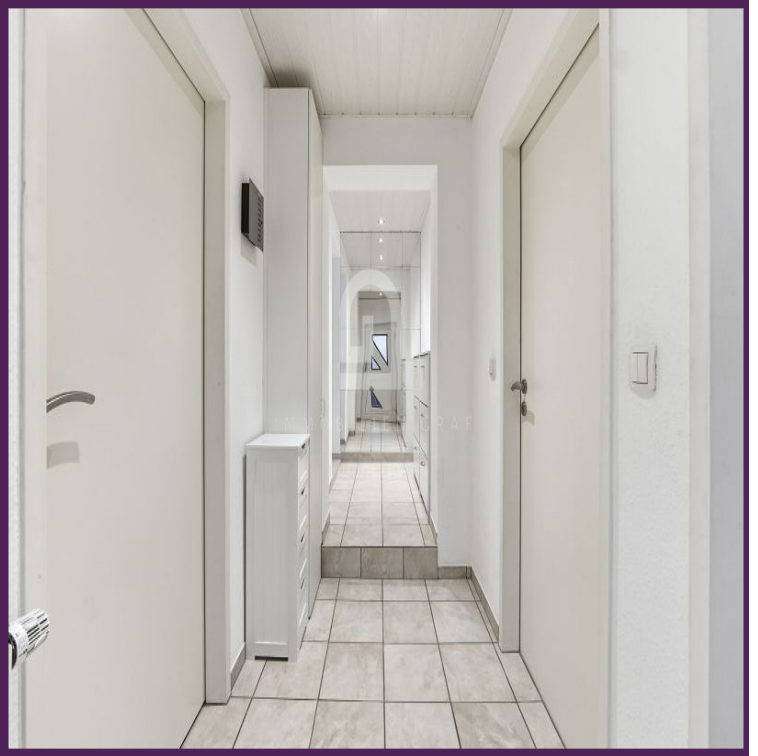
Solide Substanz trifft moderne Technik

- Historischer Ursprung (Keller unter Zweiparteienhaus: ca. 1830)
- Erweiterungen in den 1950er und 1960er Jahren
- Kernsanierung 2006/2007 ? moderner und energieeffizienter Wohnstandard

Mieteinnahmen: 1.655,00 € pro Monat / 19.860,00 € pro Jahr

weitere Innenaufnahmen sowie detaillierte Unterlagen erhalten Sie nach qualifizierter Anfrage.

















IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de

