



IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3

E-Mail: info@juliagraf-immo.de



Objektnummer 123

Elsdorf - Zukunft & Potenzial, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Innenhof in Elsdorf-Esch

Eckdaten

Kaufpreis	149.000,00 €
Baujahr	1935
Zustand	Gepflegt

[Online ansehen](#)



Ausstattungskategorie

Bodenart

Standard

Fliesen, Laminat, Kunststoff

Kamin

Heizungsart

Ofen

Befeuerung

Alternativ, Pellets

Stellplatzart

Carport

Unterkellert

Keller

Dachform

Satteldach

Bauweise

Massiv

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Gültig bis

03.09.2036

Energiebedarf

191.90

Energieträger

HOLZ

Energieeffizienzklasse

F

Geltende EnEV

2014

Gebäudeart

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Dieses Reihenhauses befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage in Elsdorf. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine angenehme Kombination aus alltagsnaher Infrastruktur und wohnfreundlichem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in komfortabler Nähe und erleichtern den Alltag spürbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind auch umliegende Städte und wichtige regionale Ziele schnell erreichbar. Die Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht. Insgesamt überzeugt die Umgebung durch gute Erreichbarkeit.



Objektbeschreibung

Dieses Reihenhauses aus dem Jahr 1935 befindet sich auf einem ca. 194 m² großen Grundstück und verfügt über ca. 97 m² Wohnfläche. Die Immobilie ist seit vielen Jahren an denselben Mieter vermietet und bietet damit ein außergewöhnlich langjähriges, gewachsenes Mietverhältnis.

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich, die Küche sowie die Diele mit Treppenaufgang. Das Obergeschoss verfügt über drei vollwertige Schlafzimmer sowie weitere Durchgangs- bzw. Nebenräume, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein Badezimmer und ein separates WC ergänzen die Etage. Darüber hinaus ist das Haus unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Eine Besonderheit der Immobilie ist die großzügige Hofdurchfahrt, die in den geschützten Innenhof führt. Dieser bietet zusätzliche Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten und verleiht dem Haus einen besonderen Charakter. Weitere praktische Flächen im Hofbereich ergänzen das Angebot.

Die Ausstattung des Hauses ist als einfach einzustufen. Perspektivisch besteht entsprechendes Modernisierungs- und Sanierungspotenzial, wodurch sich für einen zukünftigen Eigentümer langfristige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung und Aufwertung der Immobilie ergeben.

Beheizt wird das Haus derzeit über Pelletöfen und Festbrennstoffkamine.

Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die ein vermietetes Wohnhaus mit langjährigem Mietverhältnis und langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

Ausstattung

- 4 Zimmer
- Küche Diele, Bad
- Laminat
- Fliesen
- PVC
- Hofeinfahrt
- vollunterkellert
- Einzelöfen
- Holz-Pelletheizung



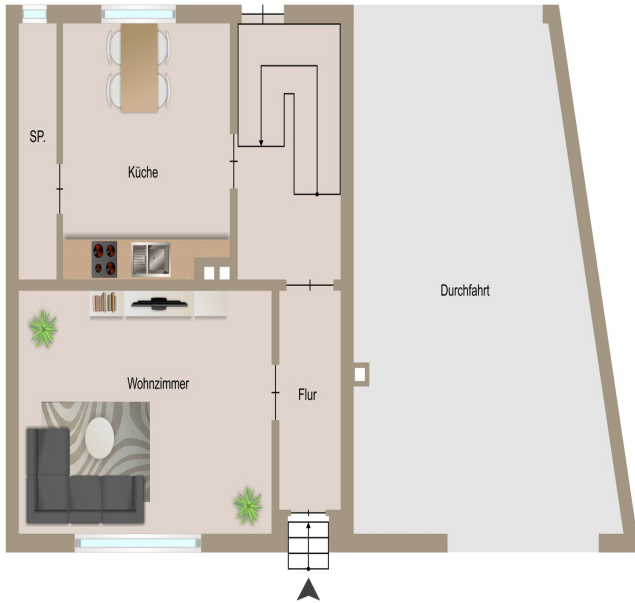
Sonstiges

*Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.9.2036.
Endenergiebedarf beträgt 191.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Die Energieeffizienzklasse ist F.*

Das Reihenhaus ist wie folgt vermietet:

- Kaltmiete: 550,00 €
- Warmmiete: 650,00 €







IMMOBILIEN GRAF

JULIA GRAF

Immobilien Graf

Telefon: +49 163 370 479 3
E-Mail: info@juliagraf-immo.de

