

Exposé

Wohnung in Langenfeld

**3-Zi KDB, absolut citynah, zur Eigennutzung oder
Vermietung perfekt, ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-415994

Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

Von-Velbrück-Str. 6
40764 Langenfeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	57,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	263 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus gehört zu einer Eigentümergemeinschaft. Die Verwaltung läuft sehr gut. Im Haus befinden sich 9 Wohnungen. Die Haustüranlage und der Eingangsbereich wurden bereits erneuert. Es folgt bei wärmerem Wetter noch der Fassadenanstrich. Die Bewohner können als ruhig und familiär bezeichnet werden. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, eine separate Küche und ein Bad. Alle Räume sind vom Flur aus zu betreten. In der Küche hängt die Therme, die kostengünstig auch das Warmwasser bereitet. In der Küche finden Sie eine Erdgaskupplung. Ein Gasherd zum Kochen und/oder Backen ist also möglich.

Die komplette Wohnung wurde frisch gestrichen. Alles ist funktional. Hausgeld (3 Pers.) beinhaltet bereits die Instandhaltungsrücklage von 46€.

Ausstattung

Alles ist funktional. Im Flur befindet sich ein Einbauschränk für Alltägliches. Aufgrund der Größe ist die Wohnung vielseitig einsetzbar. Ein separater geschlossener Kellerraum gehört dazu.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Vollbad

Sonstiges

Als Vermietobjekt sehr gut geeignet. Abschreibung aktuell 5,9%. Rendite 5,8%, Faktor 17,3. Kein Makler, Verkauf von privat.

Lage

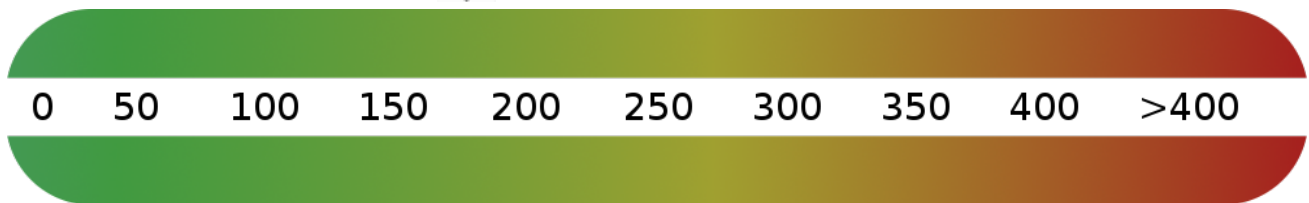
Die Lage ist sehr beliebt. Die Stadt ist in 5 min fußläufig erreichbar, zahlreiche Bushaltestellen ebenso. Einkäufe, Schulen, Ärzte: alles in der Nähe

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	180,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



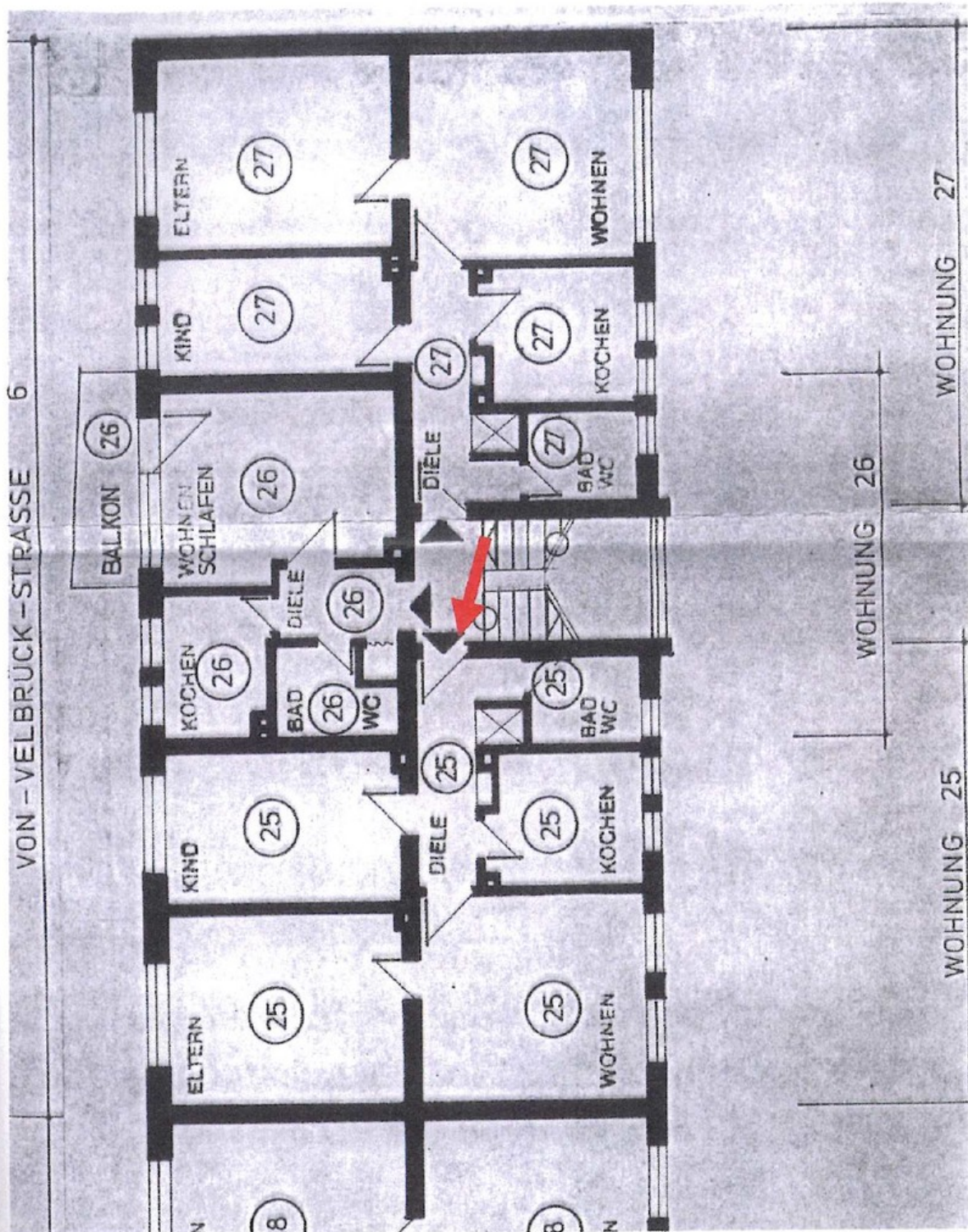
Bad

Exposé - Galerie



Flur

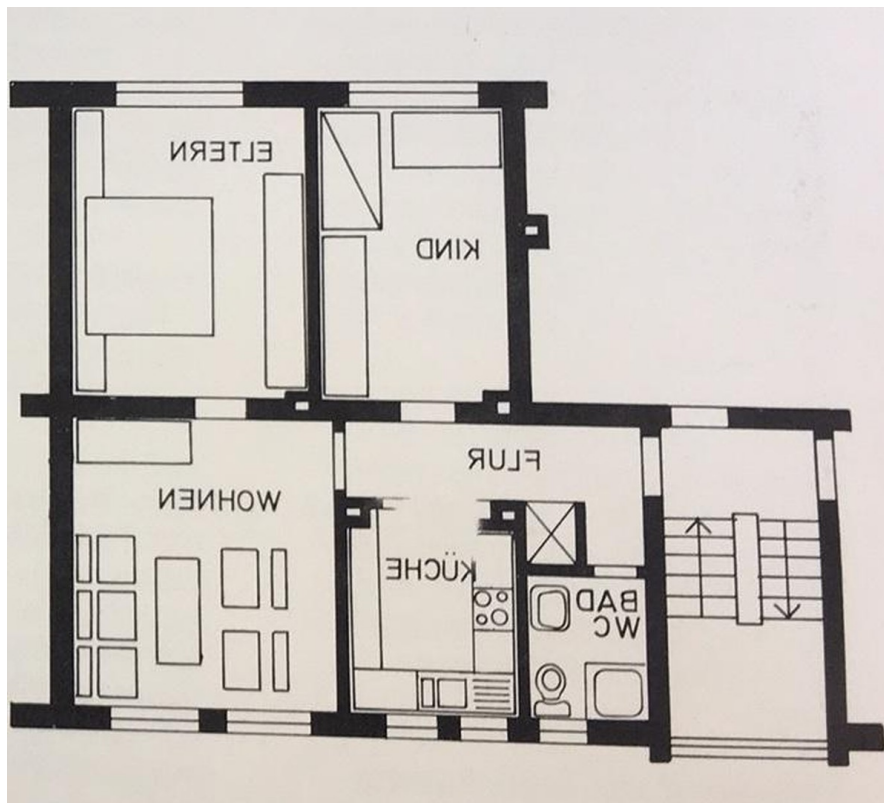
Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Kopie Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss real