

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ahlen

**3-Zimmer-Wohnung 73 qm Kapitalanlage mit Balkon,
Garage & Keller**



Objekt-Nr. OM-416909

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **135.000 €**

Ansprechpartner:
T. Engelke-Leushacke

Eckenerstraße 2
59229 Ahlen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	205 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im EG mit ca. 73 m² Wohnfläche in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus (sieben Parteien) aus dem Jahr 1968, gelegen in der ruhigen Eckenerstraße in 59229 Ahlen.

Die Wohnung ist 2012 komplett saniert worden und ist Teil einer freundlichen und harmonischen Eigentümergemeinschaft und befindet sich in einem hervorragenden Gesamtzustand.

Highlights der Wohnung:

- Helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Sonniger Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Garage und Keller inklusive
- Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten
- Keine Renovierungsrückstände
- Die elektrische Unterverteilung wurde 2012 erneuert.
- Alle Fenster wurden 2012 ausgetauscht
- Das Badezimmer wurde in 2012 komplett erneuert

Die angebotene Eigentumswohnung zeichnet sich durch eine solide Vermietungssituation und ein attraktives zukünftiges Entwicklungspotential aus. Die Wohnung wird seit 2012 von einer älteren Dame bewohnt. Die aktuelle Nettokaltmiete der Wohnung (inkl. Garage) beträgt 575 € und bietet Investor*innen daher eine hervorragende Grundlage, um die Rendite langfristig zu steigern. Mit der derzeitigen Bewohnerin gibt es keinerlei Aufwand, sodass sich der Vermietungsaufwand für Sie im Wesentlichen auf das Verbuchen der Miete beschränkt. Durch ein zukünftiges Mietsteigerungspotential ergibt sich ein deutlicher Vorteil für Kapitalanleger*innen, sowohl im Hinblick auf die laufende Renditeentwicklung, als auch einen potentiellen höheren Wiederverkaufswert der Wohnung.

Weitere Pluspunkte

- Solide Rücklagen der Eigentümergemeinschaft (hoher fünfstelliger Betrag)
- Energieeffizienzklasse C
- Die Wohnungseigentümergemeinschaft wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut.

Das monatliche Hausgeld beträgt 205 EUR, von denen lediglich ca. 75 EUR nicht umlagefähig sind.

Ausstattung

Die Wohnung ist gefliest und verfügt über eine solide, normale Ausstattung. Eine Sanierung erfolgte im Jahr 2012, in deren Zuge neue Fenster sowie ein neues Badezimmer eingebaut wurden. Die vorhandene Einbauküche gehört der aktuellen Mieterin.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt in der Eckenerstraße in 59229 Ahlen in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

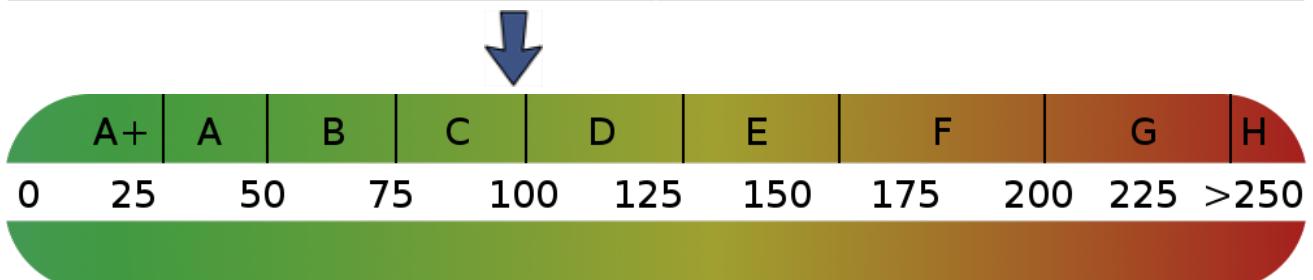
Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das regionale Straßennetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums, des Bahnhofs und der umliegenden Städte. Grünflächen in der Umgebung bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und unterstreichen die angenehme Wohnlage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad inkl. Dusche und Fenster

Exposé - Galerie



Flur



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

Grundriss

