

Exposé

Wohnung in Monheim am Rhein

Moderne 3-Zi-Eigentumswohnung mit Balkon & TG-Stellplatz in Bestlage von Monheim - Baumberg



Objekt-Nr. OM-419595

Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:
Besnik Berisha

Anna-Seghers-Str. 8
40789 Monheim am Rhein
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,50 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	355 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 20 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Hauseingänge. Das Gebäude wurde 1992 errichtet und präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 84,5 m², zwei Bädern – eines davon en Suite –, einem großzügigen Balkon sowie einem separaten Tiefgaragenstellplatz bietet die Wohnung sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern ein äußerst attraktives Gesamtpaket.

Wohnung & Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre und eine funktionale Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Zwei weitere gut geschnittene Zimmer, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Zwei moderne Bäder, eines davon en Suite zum Schlafzimmer
- Separate Küche mit modernen Boden- und Wandfliesen
- Geräumiger Flur mit ausreichend Stellfläche

Der Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und Pflanzen.

—

Ausstattung & Modernisierung

Die Wohnung wurde 2019 renoviert und befindet sich in einem zeitgemäßen, sehr gepflegten Zustand.

Highlights der Ausstattung:

- Moderne Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Teilweise erneuerte Bäder mit neuen Bodenfliesen
- Küche mit neuen Boden- und Wandfliesen
- Erneuerte Schalter und Steckdosen in der gesamten Wohnung
- Doppelverglaste Holzfenster
- Abschließbarer, geräumiger Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Separater Fahrradraum im Keller

Tiefgaragenstellplatz

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz in einer benachbarten Tiefgaragenanlage, der optional mit erworben werden kann. Der Stellplatz ist derzeit vermietet.

Die Wohnung ist aktuell solide vermietet und erzielt folgende Mieteinnahmen:

- Kaltmiete Wohnung: 1.025 € / Monat
- Kaltmiete TG-Stellplatz: 95 € / Monat

Damit eignet sich die Immobilie sowohl als stabile Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Anna-Seghers-Straße 8, 40789 Monheim am Rhein – einer äußerst gefragten Wohnlage.

- Verkehrsberuhigte Spielstraße
- Keine Durchfahrtsmöglichkeit (ruhiges Wohnumfeld)
- Sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzten
- Hervorragende Verkehrsanbindung Richtung Düsseldorf, Köln & Leverkusen
- Hoher Freizeitwert durch Rheinlage, Grünflächen und Naherholung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

