

Exposé

Dachgeschosswohnung in Marienheide

Attraktive Kapitalanlage: 75 qm ETW in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-451184

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Müller

51709 Marienheide
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1965 und bietet ca. 75 qm Wohnfläche. Die Einheit umfasst 3 Zimmer, Küche, Diele sowie zwei Badezimmer und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, bei dem alle Räume zentral vom Flur aus erreichbar sind.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss bzw. teilweise im ausgebauten Dachbereich und verfügt zusätzlich über einen gut nutzbaren, trockenen Dachboden mit Stehhöhe.

Die Immobilie ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 633,75 €, wodurch sie sich ideal als Kapitalanlage eignet. Das Haus umfasst lediglich drei Wohneinheiten, wobei die übrigen Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden – ein klarer Vorteil in Bezug auf Pflege und Hausgemeinschaft.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Ausstattung mit praktischem Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben sind die zwei Badezimmer: ein großzügiges Hauptbad mit Fenster, Badewanne, Dusche sowie Fußbodenheizung sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Balkon mit Blick ins Grüne, ein Gartenanteil, ein eigener Kellerraum sowie eine Garage. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, der Energiebedarf ist mit Klasse H ausgewiesen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Für die Immobilie liegt ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) vor, der eine strukturierte Übersicht über mögliche energetische Maßnahmen bietet. Dies schafft Transparenz für zukünftige Investitionen und ermöglicht den Zugang zu attraktiven staatlichen Förderprogrammen.

Zudem verfügt die Eigentümergemeinschaft über eine gut gefüllte Instandhaltungsrücklage, was eine solide finanzielle Basis für zukünftige Maßnahmen darstellt und zusätzliche Sicherheit für Käufer bietet.

Die Kombination aus bestehender Vermietung, überschaubarer Eigentümerstruktur und klarer Entwicklungsperspektive macht das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivische Eigennutzer besonders interessant.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Lage in Marienheide (Gimborner Straße). Die Umgebung zeichnet sich durch viel Natur und einen hohen Erholungswert aus.

Gleichzeitig ist die Anbindung sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb von ca. 2 km erreichbar. Auch die Anbindung an den Individualverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet, wodurch sich der Standort sowohl für Pendler als auch für ruhesuchende Mieter eignet.

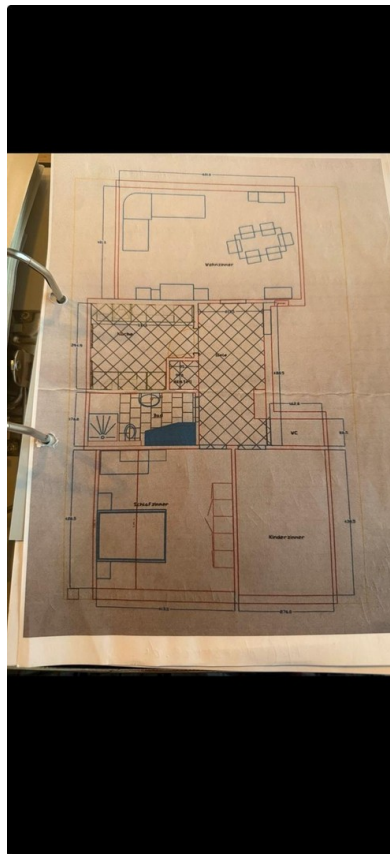
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	348,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

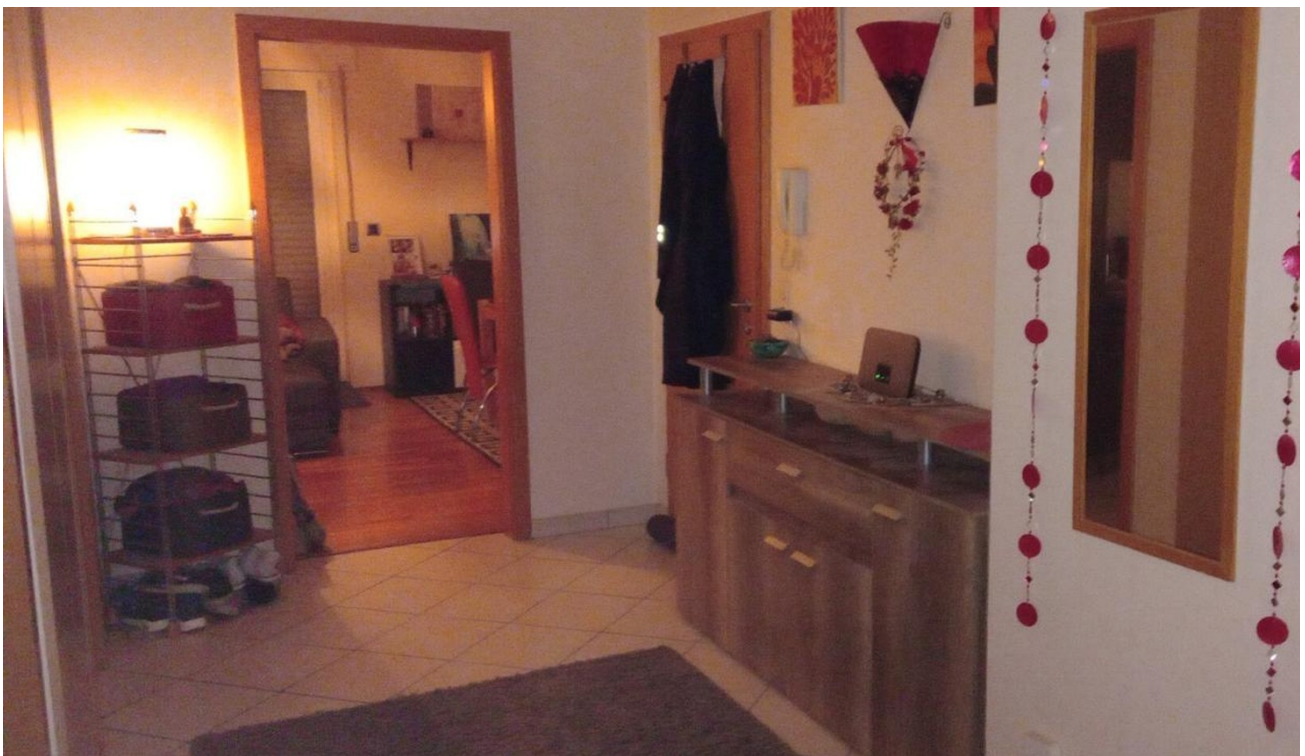
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

