

Exposé

Wohnung in Siegen

Zwei Zimmer Kapitalanlage oder Eigentumswohnung in Siegen-Giersberg



Objekt-Nr. OM-458356

Wohnung

Verkauf: **99.000 €**

Ansprechpartner:
Lena Mylin

Biedenkopfer Straße
57072 Siegen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,81 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	174 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses, das 1961 in massiver Bauweise errichtet wurde. Sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch die Wohnung selbst präsentieren sich in einem insgesamt guten und gepflegten Zustand.

Für die Immobilie wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die isolierverglaste Kunststofffenster wurden in den 1980er Jahren erneuert. Zudem erhielt das Dach im Jahr 1990 eine Zwischensparrendämmung, während die Heizungsanlage 2003 modernisiert wurde.

In den kommenden Monaten erfolgen ein neuer Fassadenanstrich sowie eine Dachsanierung inklusive teilweiser Dämmung. Die hierfür beschlossene Sonderumlage in Höhe von 10.550,00 € für die Eigentumswohnung wurde bereits vollständig gezahlt.

Die Elektrik entspricht überwiegend einem älteren Baujahr. Zudem befindet sich innerhalb der Badezimmer/Küchenwand eine überwiegend horizontal verlaufende Abwasserleitung, die erfahrungsgemäß etwa einmal jährlich gereinigt werden sollte.

Investment-Eckdaten auf einen Blick:

Jahresnettokaltmiete: 4.500 EUR

Vermietet - kein Leerstand, sofortige Mieteinnahmen

Es wurde bereits durch einen Finanzierungsberater ein unverbindliches Finanzierungsbeispiel sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer zur Verfügung gestellt. Beispielhaft ist bei einem Kaufpreis von 99.000 € eine Finanzierung mit einer monatlichen Rate ab ca. 335 € bei einer Darlehenssumme von 79.000 € möglich. Alternativ ist eine Vollfinanzierung mit einer monatlichen Rate ab ca. 483 € bei einer Darlehenssumme von 99.000 € darstellbar.

Die dargestellten Konditionen dienen lediglich als Beispiel und sind abhängig von Bonität, Eigenkapital und persönlicher Finanzierungssituation.

Wohnfläche: 39,81 m²

Zimmer: 2 (Wohnküche + Schlafzimmer)

Etage: Dachgeschoss

Baujahr: 1961

Haus Zustand: Gut gepflegt, teilmodernisiert

Ausstattung:

- Wohnküche mit Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Modernisiertes Tageslichtbad
- Kellerraum vorhanden
- neuer, moderner Fassadenanstrich bereits finanziert
- Dachsanierung und teilweise Dämmung bereits finanziert

Hinweis: Wirkt sich positiv auf die Energieeffizienzklasse aus

- Isolierverglaste Kunststofffenster (80er Jahre)
- Gas-Zentralheizung (erneuert 2003)
- Kabel-/Sat-TV-Anschluss

Ausstattung

Die knapp 40 m² große Wohnung bietet eine Wohnküche und ein separates Schlafzimmer mit Parkettboden sowie ein Badezimmer. Das Bad wurde im Jahr 2000 modernisiert. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Zusätzlich gehört zu der Wohnung ein Kellerraum.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Vorteile als Kapitalanleger:

- Sofortiger Mietertrag ohne Leerstand
- Attraktive Rendite
- Wertsteigerungspotenzial in sehr nachgefragter Lage
- Geringer Verwaltungsaufwand
- Überschaubare Investitionssumme
- Sehr vorteilhafte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Lage

Der Siegener Giersberg zählt zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe und sind schnell erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass sowohl die Siegener Innenstadt als auch umliegende Stadtteile bequem erreicht werden können. Zahlreiche Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung tragen zusätzlich zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die attraktive Lage macht das Objekt besonders interessant für Paare, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Garten



Küche



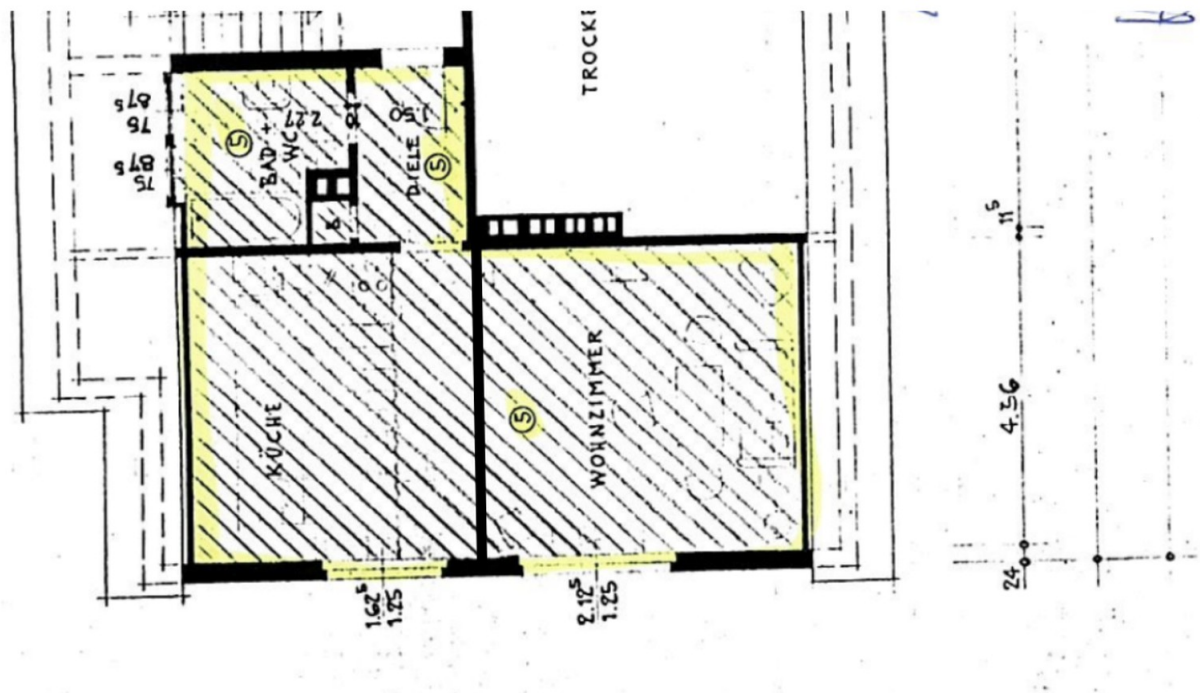
Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschküche

Exposé - Grundrisse



Grundriss