

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ennigerloh

### Eigentumswohnung 67m<sup>2</sup>; EG und Stellplatz, Fremdgenutzt



Objekt-Nr. OM-462189

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **127.600 €**

59320 Ennigerloh  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	0 €
Hausgeld mtl.	70 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine gepflegte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1968. Der Verkauf erfolgt von privat und somit provisionsfrei.

Das Objekt bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer soliden und langfristig vermieteten Immobilie sind. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und regelmäßig instand gehaltenen Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie ein langjährig stabiles Mietverhältnis.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenkeller. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen eigenen Pkw-Stellplatz direkt auf dem Grundstück.

Die Immobilie ist seit 2011 zuverlässig an dieselbe Mieterin vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen einschließlich Stellplatz belaufen sich derzeit auf 5.378 Euro. Die umlagefähigen Nebenkosten betragen rund 1.200 Euro pro Jahr und werden vollständig von der Mieterin getragen. Die Kosten für den Gasverbrauch rechnet die Mieterin direkt mit dem Versorger ab.

Das Hausgeld inklusive Rücklagenzuführung beläuft sich auf lediglich 840 Euro pro Jahr.

Im Jahr 2011 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Dabei wurden das Badezimmer erneuert, die Wasserleitungen ausgetauscht sowie sämtliche Bodenbeläge erneuert.

Zusätzlich wurden im Jahr 2015 sämtliche Fenster des Gebäudes durch moderne, wärme gedämmte Fenster einschließlich neuer Rollladenkästen und Rollläden ersetzt.

Die Etagenheizung stammt aus dem Jahr 1997. Sie wurde regelmäßig gewartet und befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand. Für eine mögliche Erneuerung nach aktuellem technischem Standard liegt bereits ein Angebot in Höhe von rund 6.000 Euro inklusive Einbau vor.

Die Kombination aus langjährigem Mietverhältnis, laufender Instandhaltung und bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage mit verlässlichen Mieteinnahmen.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2011 umfassend modernisiert (Küche, Bad und Flur). In Flur, Bad und Küche wurden Fliesen verlegt, in den Wohnräumen Laminat.

2015 wurden alle Fenster durch moderne, wärme gedämmte Fenster mit neuen Rollläden ersetzt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme (Weiland, Baujahr 1997). Ein Angebot für eine Modernisierung liegt vor.

2020 wurden Malerarbeiten am Gemeinschaftseigentum, insbesondere in Keller und Hausflur, durchgeführt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die Hausgemeinschaft hat einen Hausmeister für das Gesamtobjekt beauftragt, welcher ebenfalls in der Immobilie als Eigentümer wohnt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Osten von Ennigerloh in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Schulzentrum mit der Rosa-Parks-Gesamtschule sowie eine Kindertagesstätte. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und weitere Infrastrukturangebote sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Wohnung ist Bestandteil eines gepflegten zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit zwei separaten Hauseingängen. Über jeden Hauseingang werden jeweils vier Wohneinheiten erschlossen, sodass die Eigentümergemeinschaft insgesamt aus acht Wohnungen besteht.

Die Verwaltung der Immobilie ist an eine externe Hausverwaltung vergeben, die die Betreuung und Organisation der gesamten Wohnanlage übernimmt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafen



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

