

# Exposé

## Wohnung in Mettmann

### Gut geschnittene 3-Raum KDB Balkon Wohnung



Objekt-Nr. OM-464651

#### Wohnung

Verkauf: **115.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Ossowski

Rheinstr. 22  
40822 Mettmann  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Hausgeld mtl.	210 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine gut geschnittene Wohnung aus dem Jahr 1959 mit Potenzial. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.01.2011, ist ungekündigt und ungestört. Die monatliche Kaltmiete beträgt 542 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung.

Die Wohnung ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer (nach Eigenbedarfskündigung) interessant. Nach Auszug des aktuellen Mieters ist die Renovierung der Wohnung empfehlenswert. Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Der Anteil an den Rücklagen betrug zum 31.12.2024 insgesamt 3.190€.

Am 19. Juni besteht im Zeitraum von 15:30 Uhr bis 18:30 Uhr die Möglichkeit, die Wohnung nach vorheriger Terminabsprache zu besichtigen. Besichtigungen sind im 15-Minuten-Takt geplant.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

