

Exposé

Wohnung in Gladbeck

Vermietete 3-Zimmer-Kapitalanlage mit großem Balkon und Fernblick | 67,5 m² | Gladbeck



Objekt-Nr. OM-465326

Wohnung

Verkauf: **45.900 €**

Ansprechpartner:
Dirk Bleckmann

Steinstr. 72
45968 Gladbeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	10	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	621 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der 7. Etage eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug in der Steinstraße 72 in Gladbeck.

Die Wohnung verfügt über 67,5 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen praktischen Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- bzw. Arbeitszimmer, Küche, Diele, Badezimmer, separatem WC sowie einem Abstellraum innerhalb der Wohnung. Zusätzlich gehört ein eigener Kellerraum zur Einheit.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von ca. 15 m², der einen weiten Ausblick über Gladbeck bietet.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2022 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 470 €. Die Miete wird direkt vom Jobcenter an den Vermieter überwiesen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird als Kapitalanlage verkauft. Der aktuelle Mieterhaushalt besteht aus vier Personen.

Das Gebäude verfügt über zwei Aufzüge. Für die Aufzugsanlage wurde bereits eine umfassende Modernisierung beschlossen. Die Sonderumlage dafür ist bezahlt und im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

- 67,5 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 7. Obergeschoss
- ca. 15 m² großer Balkon
- Fernblick
- Badezimmer und separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum
- Fernwärme
- zwei Aufzüge im Gebäude
- Hausmeisterservice
- Objektbetreuung vor Ort
- gepflegter und rauchfreier Zustand
- Wohnzimmerdecke 2025 instandgesetzt und neu gestrichen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Einheit mit laufenden Mieteinnahmen erwerben möchten.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt derzeit 5.640 €.

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 241,2 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr Gebäude: 1971

Energieträger: Fernwärme

Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter möglich.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Steinstraße 72 in 45968 Gladbeck.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Durch die zentrale Lage bestehen gute Verkehrsanbindungen innerhalb Gladbecks sowie in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Die Autobahnen A2, A31 und A52 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Für Besucher und Bewohner stehen in der Umgebung öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Zusätzlich können Stellplätze im Objekt angemietet werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	241,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Fernblick



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Bad mit Wanne und Dusche

Exposé - Galerie



Flur



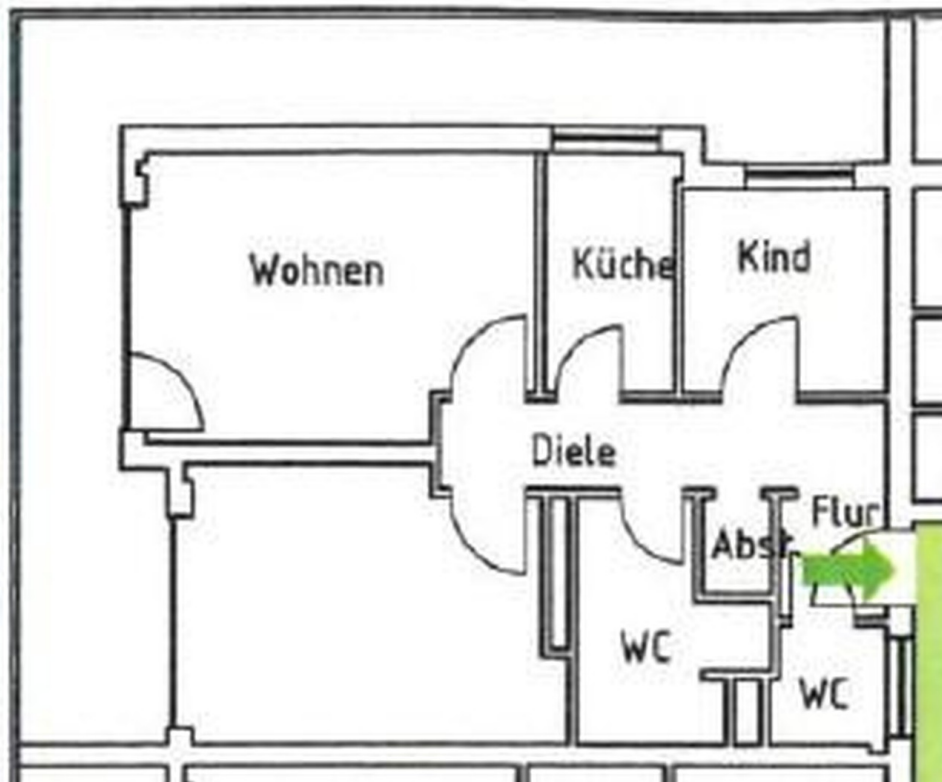
Abstellraum (gestaged)

Exposé - Galerie



WC (gestaged)

Exposé - Grundrisse



Grundriss