

Exposé

Wohnung in Gladbeck

**Vermietete Eigentumswohnung mit 13,7 % Bruttorendite
| Balkon | 33,5 m² | Gladbeck**



Objekt-Nr. OM-465369

Wohnung

Verkauf: **25.900 €**

Ansprechpartner:
Vera Fleischhauer

Steinstr. 72
45968 Gladbeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	10	Zustand	keine Angaben
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	33,50 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	313 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst: Zum Verkauf steht eine vermietete Eigentumswohnung im Erdgeschoss der Wohnanlage Steinstraße 72 in 45968 Gladbeck.

Die Wohnung verfügt über ca. 33,5 m² Wohnfläche und bietet eine funktionale Aufteilung mit Wohn-/Schlafzimmer, separater Küche, Badezimmer, Diele, Abstellraum sowie einem Balkon in Südausrichtung.

Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.02.2022. Die Wohnung ist ungekündigt vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 285 €. Daraus ergibt sich bezogen auf den Kaufpreis eine attraktive Bruttorendite von rund 13,7 %.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt zusätzlich über einen Kellerraum. Sie eignet sich insbesondere für Investoren, die eine bereits vermietete Einheit mit laufenden Mieteinnahmen erwerben möchten.

Ausstattung

- ca. 33,5 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss
- 1 Zimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerraum
- Balkon in Südausrichtung
- Fernwärme
- Kunststofffenster
- Küchenfenster erneuert 2022
- Hausmeisterservice / Objektbetreuung
- Wohnung vor dem Einzug der aktuellen Mieter im Jahr 2022 renoviert
- Vermietet seit 01.02.2022

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung wird als vermietete Kapitalanlage verkauft. Das Mietverhältnis besteht unverändert seit Februar 2022.

Die Eigentümergemeinschaft hat bereits umfangreiche Maßnahmen zur Modernisierung der Aufzugsanlagen beschlossen. Die hierfür erforderliche Sonderumlage wurde bereits erhoben und vom Verkäufer bezahlt. Die beschlossene Maßnahme ist somit im Kaufpreis berücksichtigt.

Die Fotos zeigen die Wohnung vor Bezug durch die aktuellen Mieter.

Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung mit den Mietern in eingeschränktem Umfang möglich.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer bzw. aus den vorliegenden Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Lage

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Steinstraße 72 in Gladbeck. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Gladbecker Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Dienstleistungsangeboten ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist zudem die Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Wittringer Wald mit Schloss Wittringen, das ebenfalls in etwa 15 Gehminuten erreichbar ist und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung selbst liegt mit dem Wohnbereich und Balkon zur rückwärtigen Grünfläche. Dadurch ergibt sich eine angenehme Wohnsituation.

Eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz sowie den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden.

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 2 (Home Staging)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

Exposé - Galerie



Bad Dusche



Bad WC

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum



Balkon 1 (gestaged)

Exposé - Galerie



Balkon 2 (gestaged)

Exposé - Grundrisse

