

Exposé

Wohnung in Bad Neuenahr-Ahrweiler

Kernsanierte Eigentumswohnung in Bad Neuenahr zur Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-469297

Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Klinkhammer

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanlage mit Sofortertrag – hochwertig sanierte Eigentumswohnung in Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Diese hochwertig kernsanierte Eigentumswohnung bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, modernem Zustand und geringem Verwaltungsaufwand.

Die Wohnung ist seit dem 01.05. vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 9720€.

Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2026 wurden unter anderem Elektrik, Sanitärleitungen, Fenster mit elektrischen Rollläden, Heizkörper, Türen sowie das Badezimmer vollständig erneuert.

Hochwertiges Eichenparkett, eine moderne Einbauküche und der sanierte Balkon runden das Gesamtbild ab.

Dank der umfangreichen Modernisierung präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand, sodass für den Käufer absehbar keine größeren Investitionen innerhalb der Wohnung zu erwarten sind.

Zusätzlich verfügt die Eigentümergemeinschaft über solide Instandhaltungsrücklagen.

Ein eigener Stellplatz direkt vor dem Haus sowie ein Kellerraum gehören ebenfalls zur Wohnung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Keller