

Exposé

Wohnung in Siegen

2 Zimmer Wohnung in Siegen-Giersberg



Objekt-Nr. OM-469307

Wohnung

Verkauf: **95.700 €**

Ansprechpartner:
Lena Mylin

Biedenkopfer Straße
57072 Siegen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,81 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	174 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschosswohnung – vermietet | Kapitalanlage oder Eigennutzung

Auf einen Blick

- 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, vermietet
- Wohnfläche: 39,81 m²
- sehr gepflegtes 6-Parteien-Haus
- Baujahr 1961, massive Bauweise
- Durchweg sehr gepflegter Zustand
- sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Attraktiv für Kapitalanleger sowie für Eigennutzer
- Jahresnettokaltmiete: 4.500 €
- Hausgeld insgesamt 174 €, davon 94 € umlagefähig

Bereits durchgeführte Modernisierungen

- Isolierverglaste Kunststofffenster – erneuert in den 1980er-Jahren
- Zwischensparrendämmung im Dach – 1990
- Heizungsanlage – modernisiert 2003

Bereits bezahlt: Fassaden- und Dachsanierung

- Neuer Fassadenanstrich in den kommenden Monaten
- Dachsanierung inkl. teilweiser Dämmung
- Sonderumlage (10.550,00 €) für diese Wohnung bereits vollständig bezahlt
- Positiver Effekt auf die Energieeffizienzklasse

Transparente Hinweise

Die Elektrik entspricht überwiegend einem älteren Baujahr. Innerhalb der Wand zwischen Bad und Küche verläuft eine überwiegend horizontale Abwasserleitung, die erfahrungsgemäß etwa einmal jährlich gereinigt werden sollte.

Ausstattung

- Wohnküche mit Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Modernisiertes Tageslichtbad
- Eigener Kellerraum
- Gas-Zentralheizung
- Kabel-/Sat-TV-Anschluss

Ausstattung

Die ca. 40 m² große Wohnung bietet eine Wohnküche und ein separates Schlafzimmer mit Parkettboden sowie ein Badezimmer. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Zusätzlich gehört zu der Wohnung ein Kellerraum. Genügend freie Parkplätze an der Straße vor dem Haus.

Die Bilder sind tatsächlich von den Originalfotos der Wohnung – ich habe sie lediglich „aufgeräumt“. Zum Beispiel die Schränke (die sowieso nicht mitgekauft werden) wurden teilweise angepasst. Der aktuelle Mieter lebt bereits seit einigen Jahren in der Wohnung, weshalb auf den Originalaufnahmen natürlich auch viele persönliche Gegenstände zu sehen sind. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre meiner Mieter stelle ich solche privaten Details grundsätzlich nicht ungefiltert ins Internet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Vorteile als Kapitalanleger:

- Sofortiger Mietertrag ohne Leerstand
- Attraktive Rendite
- Wertsteigerungspotenzial in sehr nachgefragter Lage
- Geringer Verwaltungsaufwand
- Überschaubare Investitionssumme
- Sehr vorteilhafte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Lage

Der Siegener Giersberg zählt zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe und sind schnell erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass sowohl die Siegener Innenstadt als auch umliegende Stadtteile bequem erreicht werden können. Zahlreiche Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung tragen zusätzlich zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die attraktive Lage macht das Objekt besonders interessant für Paare, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Garten



Waschküche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Links Abstellkammer Rechts Bad

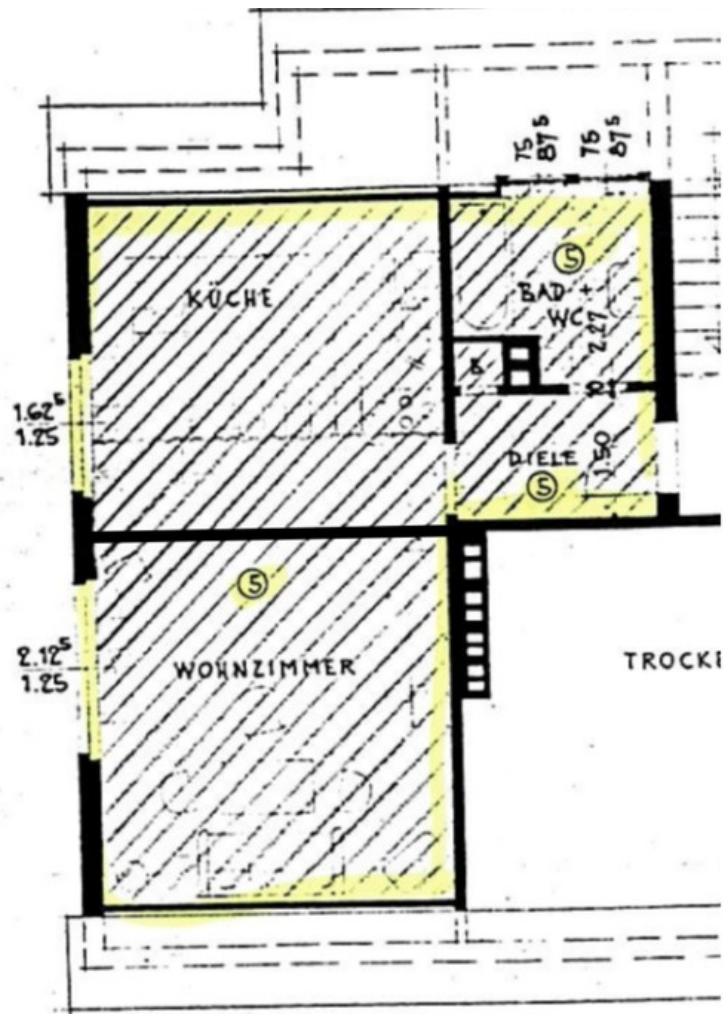
Exposé - Galerie



Flur Wohnung



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Grundriss