

Exposé

Wohnung in Bergheim

**Für Kapitalanleger, nahezu Neubaustandard - 6,1 %
Rendite nach Abzug der Umlagefähigen Kosten**



Objekt-Nr. OM-471164

Wohnung

Verkauf: **165.000 €**

Ansprechpartner:
Hermann Schenzle

Turmallee 7
50126 Bergheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,89 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	619 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

TOP-Mietrendite mit 6,1 Prozent Rendite nach Abzug der umlagefähigen Kosten - Innen nahezu Neubaustandard!

1. Bis auf das etwa zehn Jahre alte Wohnzimmerfenster haben alle anderen Fenster 3-fach Verglasung kombiniert mit elektrischen Rollläden.
2. Das Bad ist komplett neu aufgebaut wird erstmals ab August 2026 durch Mieter wieder genutzt. Ganz selten zu findendes, werterhöhendes Detail: Das Mieterbad hat ein Fenster zur Belüftung!
3. Die Wohnung hat neuwertige Innentüren.
4. Alle Fußböden sind neu und werden erstmals ab August 2026 durch Mieter wieder benutzt. Im Bad und im G-WC liegen formschöne Fliesen in Holzoptik und Struktur. In allen anderen Räumen ist stabiler Vinylboden in Holzoptik und in Holzstruktur verlegt.
5. Die Elektroverkabelung ist vom Fachbetrieb geprüft. Die Wohnung ist durch FI-Schalter abgesichert. Sollte ein von den Mietern eingebrachtes Gerät einen Fehlerstrom haben, dann wird die Wohnung stromfrei gestellt, bevor ein Wohnungsbrand überhaupt entstehen könnte.
6. Die Wohnung hat Morgensonne und ist angenehm kühl auch an heißen Sommertagen.
7. Die Loggia ist vom Wohnzimmer aus zu erreichen.
8. Die Mieter beziehen die Wohnung mit komplett weiß gestrichenen Wänden und Decken. Sollten Sie später einmal einen Mieterwechsel haben, dann bekommen Sie die Wohnung bei vertragsgemäßer Rückgabe renoviert zurück. Ansonsten behalten Sie die drei Kaltmieten (2.850 €) ein.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Eine fußläufigere Lage zum ÖPNV, der Kita, den Schulen, dem Hausarzt, zur Fußgängerzone in der Innenstadt wird sich kaum finden lassen.

Das Haus liegt an einer Tempo-30-Zone. Die Wohnung liegt nach hinten zu den Garagen und dem öffentlichen Parkgelände.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hochwertige Bodenfliesen Bad

Exposé - Galerie

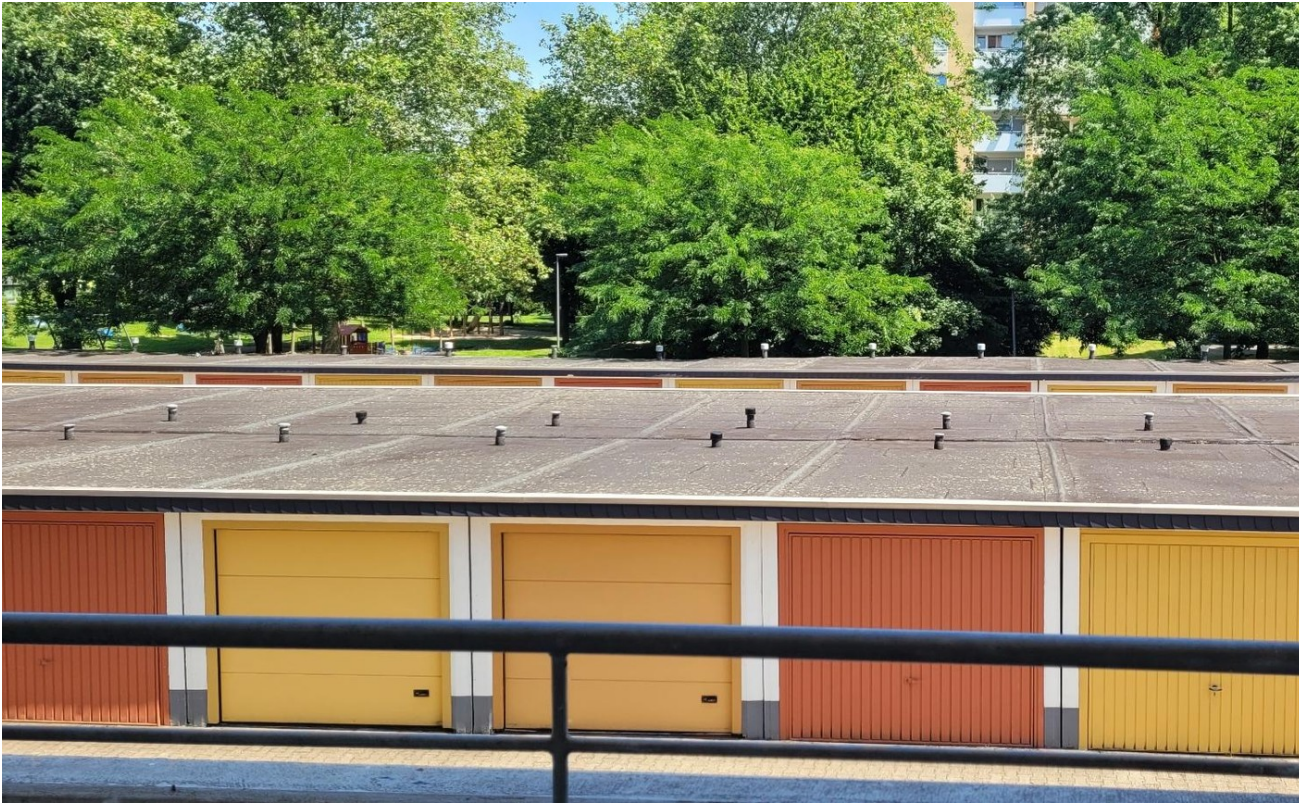


3-fach Wärmedämmverglasung



Helle Küche mit großem Fenster

Exposé - Galerie



Blick über die Garagen u. Park



Grünes, ruhiges Wohlfühlumfeld

Exposé - Galerie



Extra großer Handtuchheizkörper



Bad mit Fenster

Exposé - Galerie



G-WC



Neuwertige Innentüren

Exposé - Galerie



Decken und Wände weiß



Wohnung im 1. OG

Exposé - Galerie

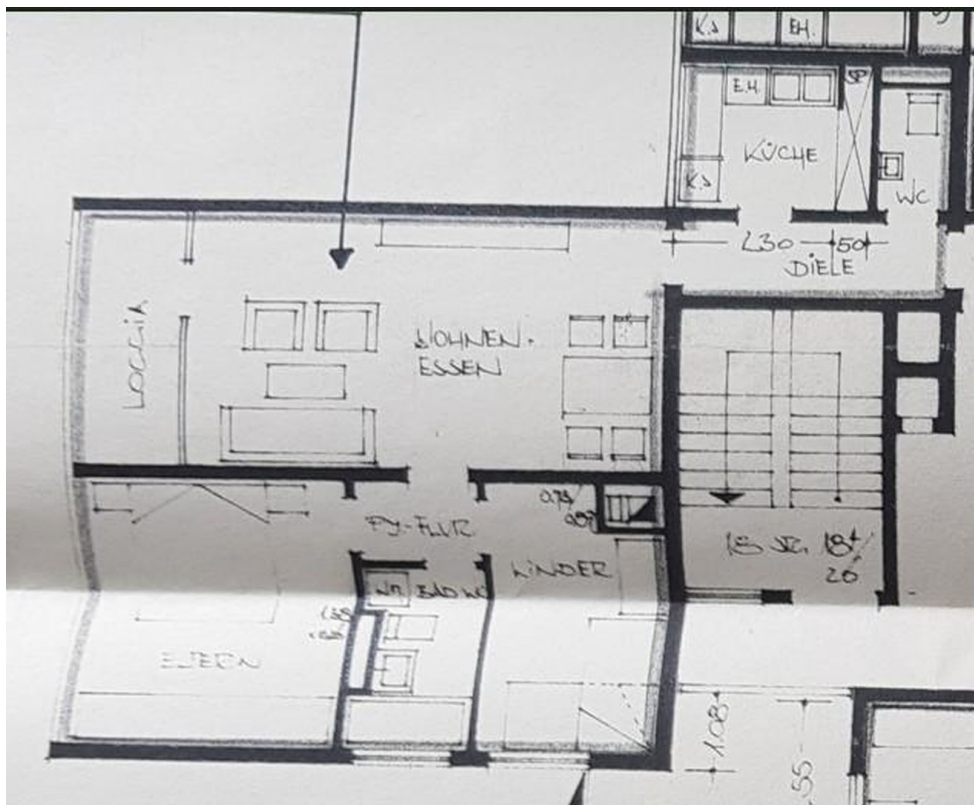


Barrierefreier Hauszugang



TOP-Hochhausanlage

Exposé - Grundrisse



1. Etage 3- Zimmerwohnung