

Exposé

Wohnung in Kerpen

2-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage - **SOFORT FREI**



Objekt-Nr. **OM-295296**

Wohnung

Verkauf: **158.000 €**

Nordring 45
50171 Kerpen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird von Privat eine vor wenigen Monaten renovierte Eigentumswohnung samt Einzelgarage. Der aktuelle Mietvertrag endet zum 01.06.2024. Somit kann der neue Eigentümer die Wohnung entweder sofort selber beziehen, oder nach seinen Wünschen neu vermieten. Zuletzt war die Wohnung für 831,00 Euro pro Monat vermietet.

BONBON FÜR ANLEGER: Es liegt ein Gutachten für Sonderabschreibungen des Gebäudes vor, wonach jährlich 10 % abgeschrieben werden können - Steuerersparnis pur! Weiterhin ist die Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen und kann entsprechend abgeschrieben werden.

Die Wohnung teilt sich auf in:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Küche

Diele

Bad

Balkon

Zusätzlich gehören ein überdurchschnittlich großes Kellerabteil und eine abschließbare Einzelgarage mit Schwingtor zur Wohnung.

Sowohl das Gemeinschaftseigentum, als auch das Sondereigentum werden laufend instand gehalten. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine stattliche finanzielle Rücklage, welche selbstverständlich anteilig auf den Käufer übergeht.

Ausstattung

Das Hausgeld teilt sich nach aktuellem Wirtschaftsplan 2024 wie folgt auf:

umlagefähige Kosten inkl. Heizung 203,39 € pro Monat

nicht umlagefähige Kosten 45,32 € pro Monat

Zuführung zur Instandhaltungsrücklage 75,83 € pro Monat

Die Rücklage der WEG beträgt mit Stand 31.12.2023 laut Verwalter 109.170,09 Euro.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Keller



Garagenhof

Exposé - Galerie



Einzelgarage

Exposé - Grundrisse

