

Mettmann

# TOP ANLAGEOBJEKT 3 - Zimmer Wohnung, vermietet, mit großem Rundumbalkon in Mettmann Zentrum

Αριθμός ακινήτου: 26457021



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 170.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 86 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

?? ??? ?????

|                    |                       |                      |                       |
|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 26457021              | ????? ???????        | 170.000 EUR           |
| ????????????       | ca. 86 m <sup>2</sup> | ????????????         | ???????               |
| ???????            | 5                     | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????          | 3                     |                      | beträgt 3,00 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 2                     |                      | MwSt.) des            |
| ??????????         |                       |                      | beurkundeten          |
|                    |                       |                      | Kaufpreises           |
|                    |                       | ???????????????????? | ca. 20 m <sup>2</sup> |
|                    |                       | ??????               |                       |
|                    |                       | ???????              | ?????????, ?????????  |

????????? ???? ???? ?

|                  |            |                  |               |
|------------------|------------|------------------|---------------|
| ???? ?????????   | ?????      | ???????????????? | BEDARF        |
| ????????????     | 03.04.2029 | ????????????     |               |
| ???????????????? |            | ?????? ??????    | 82.10 kWh/m²a |
| ?????? ???       |            | ?????????        |               |
|                  |            | ????????????     | C             |
|                  |            | ?????????        |               |
|                  |            | ???? ?????????   | 1974          |
|                  |            | ????????? ?? ??  |               |
|                  |            | ????????????     |               |
|                  |            | ???????????????? |               |



Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

?? ???????





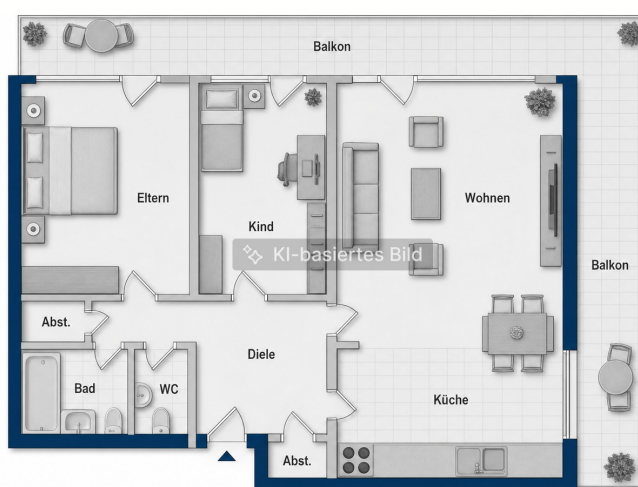
Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann**

**??? ????? ????????**

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> und bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Wohnung ist bereits vermietet und eignet sich daher besonders für Investoren, die eine solide Kapitalanlage in zentraler Lage von Mettmann suchen. Kosten für Unterkunft und Heizung gem § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch ( SGB II) werden schon seit über 10 Jahren vom Jobcenter Mettmann übernommen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer und bietet eine praktische Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der ein angenehmes Raumgefühl schafft und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine vorhandene Küche.

Ein weiteres Plus ist der ca 25 m<sup>2</sup> große XXL Rundumbalkon, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und einen angenehmen Außenbereich bietet. Durch die Lage im vierten Obergeschoss profitiert die Wohnung zudem von einer ruhigen Wohnatmosphäre sowie einem guten Lichteinfall.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über ein Fenster sowie eine Badewanne. Damit bietet es eine angenehme Kombination aus Tageslicht, Belüftungsmöglichkeit und praktischem Komfort. In der Küche befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, so dass man nicht Waschkeller nutzen muss. Haus und Wohnung wurde 2022 modernisiert und haben jetzt Fenster mit Dreifachverglasung. Ein Aufzug ist vorhanden.

Ein zusätzlicher Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet praktischen Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs oder selten genutzte Utensilien.

Die solide altersentsprechende Grundausstattung der Wohnung bietet langfristig Potenzial für eine werterhaltende oder wertsteigernde Weiterentwicklung. Dank der zentralen Lage in Mettmann befindet sich die Immobilie in einem lebendigen Umfeld im Herzen des Bergischen Landes.

Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, praktischer Raumaufteilung, großzügigem Wohn- und Essbereich, vorhandener Küche mit Fenster, Balkon, Tageslichtbad mit Badewanne, zusätzlichem Kellerraum und gefragter Lage macht diese Wohnung zu einer interessanten Option für Kapitalanleger.



.  
**Mieteinnahmen p.a.: 10.320,00 € jährliche Kaltmiete. Hausgeld 521,- ( inkl Rücklagen, einem Darlehen ( Fassadensanierung und neuer Dreifachverglasung aller Fensterrahmen) zzgl Heizungskosten , davon Umlagefähige Nebenkosten ca. 240 Euro.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann verschaffen Sie sich doch einen ersten Eindruck mit unserer virtuellen Besichtigungsmöglichkeit, die wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen.**

**Ausstattung**

**Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sicherlich werden Sie aber zur Verwirklichung Ihrer eigenen Wünsche und Ansprüche Renovierungsmaßnahmen durchführen. Planen Sie daher bitte weitere Investitionen ein.**

**Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann**

**??? ??? ??? ?????????**

ie Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich attraktiver Wohnlage der Kreisstadt Mettmann. Die historische Innenstadt mit ihrem charmanten Stadtkern, zahlreichen Cafés, Restaurants, Bäckereien sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem in wenigen Minuten erreichbar und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Ärzte, Apotheken und verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen. Auch das bekannte Neanderthal Museum sowie weitläufige Naherholungsgebiete bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Regiobahn-Haltepunkt Mettmann Zentrum ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Düsseldorf, Wuppertal und Kaarst. Zudem sorgen die nahegelegenen Autobahnen A3, A44, A46 und A535 für eine optimale Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Flughafens Düsseldorf.

Die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen macht diese Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Senioren besonders attraktiv.

Αριθμός ακινήτου: 26457021 - 40822 Mettmann

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: [ratingen@von-poll.com](mailto:ratingen@von-poll.com)

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)