

Mettmann

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

Codice oggetto: 26457021



PREZZO D'ACQUISTO: 170.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26457021
Superficie netta	ca. 86 m ²
Piano	5
Vani	3
Camere da letto	2

Prezzo d'acquisto	170.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 20 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2029	Consumo energetico	82.10 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

La proprietà



Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

La proprietà



Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

La proprietà



Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

La proprietà



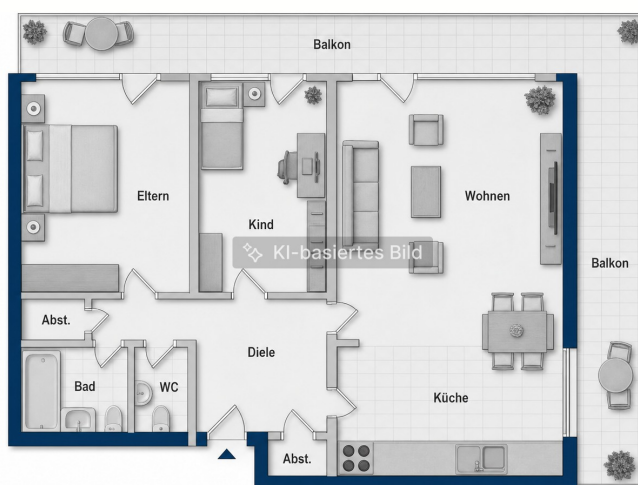
Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

La proprietà



Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

Una prima impressione

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

Tutto sulla posizione

Die 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.

Codice oggetto: 26457021 - 40822 Mettmann

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com