

Mettmann

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

Número da propriedade: 26457021



PREÇO DE COMPRA: 170.000 EUR • ÁREA: ca. 86 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

Numa vista geral

Número da propriedade	26457021	Preço de compra	170.000 EUR
Área	ca. 86 m ²	Apartamento	Piso
Piso	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2	Área útil	ca. 20 m ²
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	03.04.2029	Procura final de energia	82.10 kWh/m²a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

O imóvel



Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

O imóvel



Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

O imóvel



Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

O imóvel



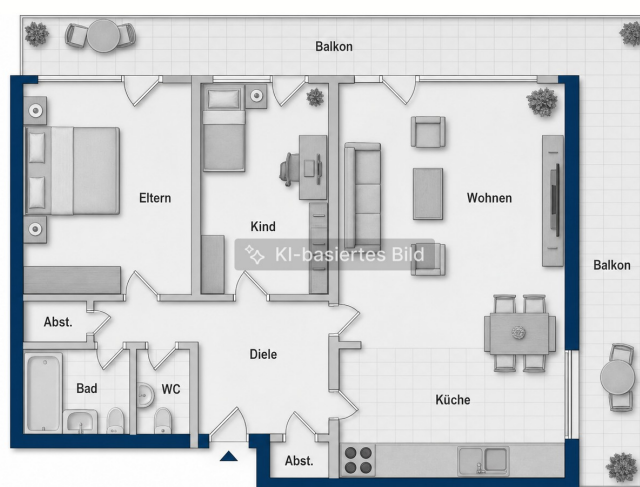
Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

O imóvel



Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26457021 - 40822 Mettmann

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Flücken

Lintorfer Straße 7, 40878 Ratingen

Tel.: +49 2102 - 12 56 217

E-Mail: ratingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com