

# VERKAUFT - Gepflegte, moderne und helle Eigentumswohnung

Expose-ID	K3126
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>
Räume	2
Grundstück	20 m <sup>2</sup>
Baujahr	1991

95.000,00 €

## Objekt-Beschreibung

Bauweise:

Baujahr 1991. Massive Bauweise. Insgesamt 6 Parteien. Große Hoffläche mit Parkplätzen.

Wohnfläche:

Ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss (Zugang über 8 Stufen im Souterrain/Keller).

Ebenerdiger Zugang über die Terrasse möglich, hier müsste eine Tür mit Schloss eingebaut werden. Alle Räume sind hell, die Wohnung verfügt über einen Erdgeschoss-Charakter.

Aufteilung:

Flur/Eingangsbereich mit Garderobe, helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Südterrasse, Schlafzimmer, Küche (der geschlossene Durchbruch zum Wohnzimmer kann wieder geöffnet werden), helles Badezimmer mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner und Abstellraum.

1 eigener Kellerraum, gemeinschaftlicher Fahrradkeller.

1 PKW-Stellplatz auf dem Hof.

## Ausstattung

Neue, eigene Gasthermenheizung (BJ 2022) mit Warmwasseraufbereitung. Weiße Kunststoff-Sprossenfenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

Weiß gefliestes Badezimmer mit Waschbecken, WC, Wanne, Waschmaschinen-/und Trockneranschluss, Gastherme und Fenster.

Wohn-/Esszimmer, Flur und Abstellraum mit hellem Laminat, Schlafzimmer mit hellem Vinylbelag. Küche und Badezimmer mit weißem Fliesenboden. Weiße Innentüren.

Die Wände und Decken sind tapeziert und hell/teilweise farbig gestrichen.

Der geschlossene Durchbruch von der Küche zum Wohn-/Esszimmer, kann wieder geöffnet werden (Rückbau möglich).

Schöne und gepflegte Südterrasse mit Markise und eigener Sat-Anlage. Kabel-TV kann alternativ angemeldet werden.

Sonstiges:

Endenergieverbrauchskennwert: 80,9 KWh/(m<sup>2</sup>a).

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. € 180,- inkl. Rücklagenbildung.

Derzeitiger Heizkostenabschlag ca. € 80,- pro Monat.

Die Grundsteuer beträgt € 171,01 pro Jahr.

Freistellung:

Übernahme ab ca. 01.01.2024 möglich.

Möglicher Mietertrag pro Monat ca. € 530,- (inkl. Einbauküche und Stellplatz) zzgl. NK.

Kaufpreis:

€ 95.000,- inkl. Stellplatz.

Käufercourtage:

2,5 % des Kaufpreises zzgl. 19 % MwSt.

