
Langjähriger Mieter - Solide Kapitalanlage 1-Zimmer-Appartement mit offener Küche, Wannenbad und Ostbalkon



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Vermietet:	Ja

Kaufpreis:	99.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 38,00 m ²
Zimmer:	1
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	166,00 EUR
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	90,40 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	D	
Befeuerungsart:	Öl	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
Küche:	EBK	offen
Sanitär:	Wanne	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil Fahrradraum	Wasch- Trockenraum
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	vermietet	

Beschreibung

Lage:

Absolut ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse, nur ca. 6 km von der Stadtmitte entfernt.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle sowie günstige Einkaufsmöglichkeiten liegen in fußläufiger Entfernung. Die nächste Autobahnauffahrt erreichen Sie in 5 staufreien Minuten.

Beschreibung:

Das zum Verkauf stehende Appartement liegt im Mittelgeschoss einer Anfang der 70er Jahre erstellten Wohnanlage. Der Zugang erfolgt völlig barrierefrei. Das Haus ist mit einem Lift ausgestattet.

Ca. 38 m² Wohnfläche stehen Ihrem Mieter zur Verfügung eine ganze Menge Platz für ein 1-Zimmer-Appartement. Der Mieter (ein alleinstehender Herr) wohnt bereits seit 01.11.2021 in der Wohnung und möchte unbedingt weiter hier wohnen bleiben.

Sie können zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Einerseits steigen Sie in ein bestehendes, solides Mietverhältnis ein und müssen sich nicht um eine Neuvermietung kümmern und andererseits bekommen Sie ein großzügiges Stadtappartement in grüner Lage.

Die Ausstattung der Wohnung mit Laminatboden im Wohn-/Essbereich, Fliesen in der Diele, der offenen Küche, sowie im Bad, moderner Einbauküche, sowie überdachten Balkon begeistert den aktuellen Mieter sehr. Die WEG ist gut in Schluss und macht einen ordentlichen Gesamteindruck. Das große Fensterelement der Wohnung wurde vor wenigen Jahren durch moderne Kunststofffenster ersetzt.

Ausstattung:

- Moderne Einbauküche
- Wannenbad mit Abzug
- Überdachter Ostbalkon
- Barrierefreier Zugang / Lift im Haus
- Laminatboden im Wohn-/Essbereich
- Weiße Türen
- Neuwertiges Kunststofffensterelement
- Laut Eigentümerin wurden in den letzten Jahren eine teilweise Fassadendämmung, eine Dachreparatur und Modernisierung des Aufzuges durchgeführt.

Raumaufteilung:

Wohn-/Essbereich/ offene Küche, Wannenbad mit Abzug, Flur (incl. Schrank), überdachter Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 38 m².

Sonstige Angaben:

Das Appartement ist seit 01.11.2021 vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgt zum 01.10.2025. Die aktuelle Miete beträgt 300,- € netto zzgl. Nebenkosten 120,- €.

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 166,- €.

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 / 99.314,66 € für die WEG und 54.453,16 € für Lift.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten, ist ein Kellerabteil, sowie die Einbauküche.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll von 09.10.2025 wurde ein Neuanstrich der Außenfassade beschlossen. Die Kosten werden zum Teil aus der Rücklage und zum anderen über eine Sonderumlage finanziert.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 90,4 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1973, Baujahr Anlagentechnik: 1994

Energieeffizienzklasse: C

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Kaufpreis: 99.000,00 €

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.

Ansprechpartner



Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder



Grundrisse

