

Kapitalanlage: Vermietete Eigentumswohnung mit zwei Balkonen im 1. Obergeschoss von Bad Neuenahr

Objekt: 2062 • 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
129.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2062
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	53474
Ort	Bad Neuenahr-Ahrweiler
Etage	1. OG
Wohnfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Baujahr	1959
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	70 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.03.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1959
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Kaufpreis	129.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Hausgeld	243,00 €

Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1959 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Die Wohnung ist Teil einer größeren Eigentümergemeinschaft mit mehreren Häusern und insgesamt 42 Wohnungen. Die Wohnfläche beträgt ca. 65 m² und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung.

Über den zentralen Flur sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Zur Straßenseite befinden sich die geräumige Küche mit Platz für einen Essbereich und Waschmaschinenanschluss, das Tageslichtbad mit Badewanne sowie eines der beiden Schlafzimmer. Zur ruhigen Innenhofseite liegen das Wohnzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer. Der vom Wohnzimmer zugängliche Balkon ist nach Südosten ausgerichtet und bietet angenehme Sonnenstunden. Das zweite Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen Balkon mit Nordwest-Ausrichtung.

Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung, wodurch der jeweilige Eigentümer bzw. Mieter seinen Energieversorger flexibel selbst wählen kann. Kosten für Gas, Strom und Internet sind daher nicht im Hausgeld enthalten. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 243 € und beinhaltet sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige Betriebskosten sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung. Ein Aufzug ist im Haus ebenfalls nicht vorhanden.

Die Wohnung ist seit knapp 10 Jahren zuverlässig an dieselben Mieter vermietet. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 465 € und macht die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger interessant.

Lage

Die Wohnung befindet sich im westlichen Teil von Bad Neuenahr. Bad Neuenahr ist ein Ortsteil der Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler. Bad Neuenahr ist über die Bundesstraßen B266 und B267 bzw. die Autobahnen A571 und A 573 direkt an die Richtungen Köln/Bonn und Koblenz angeschlossen. Die Autobahn A61 befindet sich in lediglich ca. 5 km Entfernung. Der Bahnhof Bad Neuenahr ist ca. 1 km entfernt. Hierüber ist man mit der Regionalbahn an Remagen und Bonn angebunden. Über den Bahnhof Remagen besteht die Umsteigemöglichkeit zu weiteren Regionalbahnen in Richtung Köln und Koblenz sowie dem Fernverkehr. An Einkaufsmöglichkeiten hat Bad Neuenahr fast alles zu bieten, Gastronomiebetriebe bieten einem ein sehr breites Angebot. Neben einigen Kindergärten und Spielplätzen bietet Bad Neuenahr eine Grundschule sowie weiterführende Schulen. Neben dem ortsansässigen Krankenhaus gibt es zahlreiche Ärzte

und Apotheken vor Ort.

Ausstattung

Der Flur, die Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer sind mit Laminatboden in Buche-Optik ausgestattet, was den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht. Küche und Badezimmer verfügen über helle, zeitlose Fliesenbeläge. Das Tageslichtbad ist zusätzlich bis ca. 2 Meter Höhe gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Durch das vorhandene Fenster wirkt der Raum freundlich und gut belichtet. Die zweifach verglasten Fenster sind in Holzrahmen gefasst und teilweise mit Rollläden ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, welche ebenfalls die Warmwasseraufbereitung übernimmt.

Sonstige Angaben

Für weitere Fragen rund um die Immobilie lassen Sie uns wie gewohnt Ihre Anfrage zukommen.

Hinweis zur Maklerprovision: Die Provision für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Zusätzlich wurde mit dem Verkäufer ein Maklervertrag mit einer Provision von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. geschlossen.

Impressionen



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Küche



Küche



Bad



Flur



Ihr Ansprechpartner

Klimek Immobilien GmbH
Alte Straße 34
53424 Remagen

Telefon: 02642-9935656
Fax: 02642-9935657

E-Mail: info@klimek-immo.de
Web: www.klimek-immo.de