



Objekt: IK-2631-Kap

Vermietete Erdgeschosswohnung als attraktive Kapitalanlage

Hochparterre, Erkrath

Im Fokus

Objektart	Wohnung
Objektyp	Hochparterre
Wohnfläche	ca. 70 m ²
Nutzfläche	ca. 14 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 70 m ²
Anzahl Wohneinheiten	1
Baujahr	1988
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	117 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.03.2034
Baujahr Heizung	2008
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Vermietet	Ja
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Kaufpreis	163.000,00 €
Käufer - Maklercourtage	3,57% (inkl. MwSt.) des notariellen Kaufpreises
Hausgeld	240,00 €
Hausgeld (inkl. Instandhaltungsrücklage)	364,00 €
x fache (Ist)	23,06
Jahresmiete (Ist)	7.068,00 €

Impressionen



Wohn- und Essbereich



Küche



Küche



Wohn- und Essbereich



Balkon



Balkon



Schlafzimmer



Bad



Flur

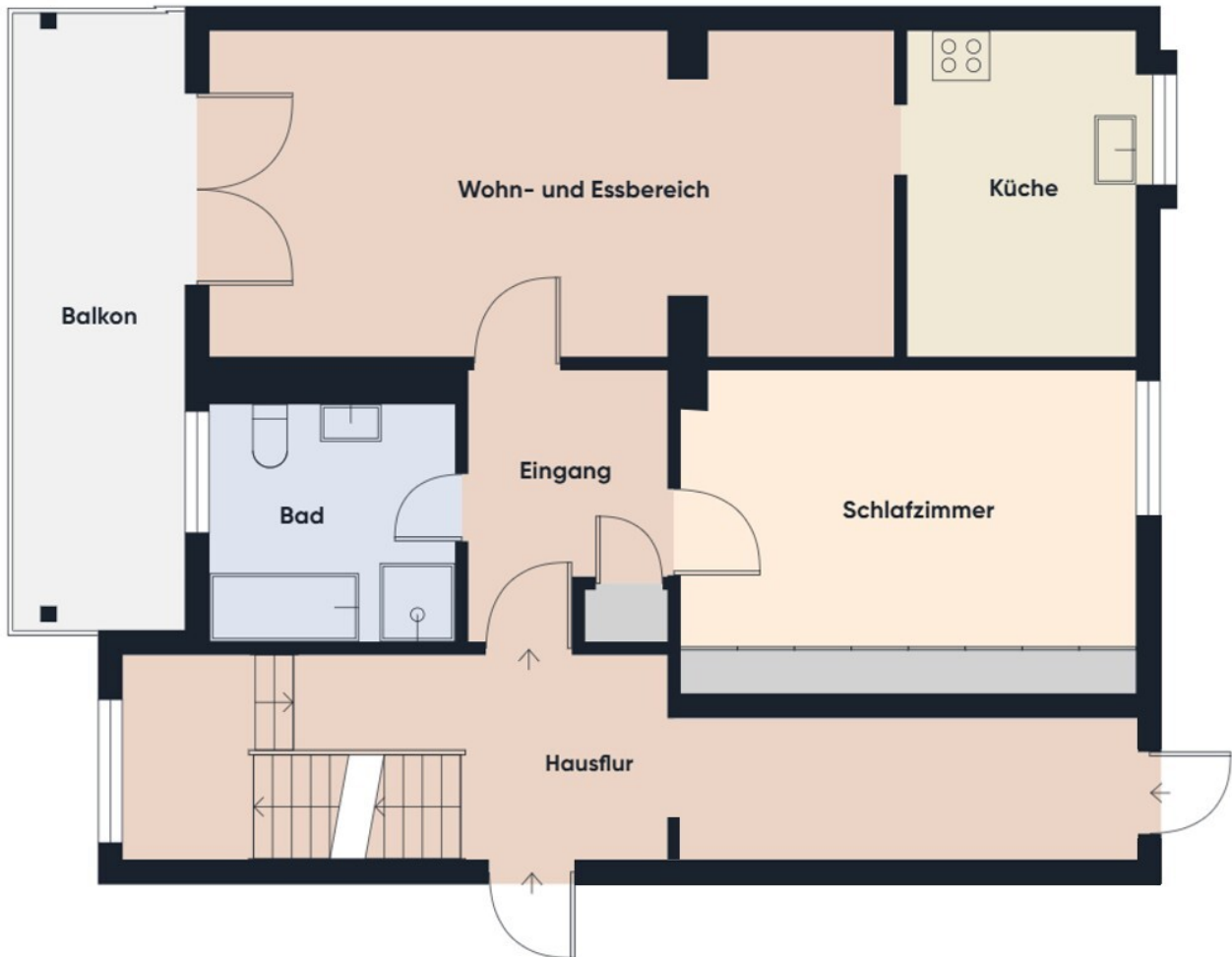


Rückansicht



Frontansicht

Grundrisse



Hausflur & Wohnung

Virtueller Rundgang

Die virtuelle Besichtigung steht Ihnen unter folgendem Link zur Verfügung:
<https://tour.giraffe360.com/b855575ced3e43c8a4d49e3e0e90dfd8>

Beschreibung

Gerne präsentieren wir die ebenerdige Eigentumswohnung mit Balkon in zentraler Lage von Erkrath. Den Wohnmittelpunkt der Kapitalanlage bildet der helle Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon, auf dem sie mit seiner Westausrichtung bis in die Abendstunden hinein viele gemütliche Sonnenstunden genießen. Die Küche, das Schlafzimmer und das Bad komplettieren die praktische Raumaufteilung. Abgerundet wird das Angebot durch den zur Wohnung gehörigen Kellerraum und die Einzelgarage auf der Gebäuderückseite.

Das Gebäude wird mit Gas versorgt beheizt. Die Wohnung ist langjährig konstant vermietet. Mit einer derzeitigen Kaltmiete von 589 € (inkl. 60 € für Garage) wird der neue Eigentümer mittelfristig über Mietanpassungen nachdenken, um die Rendite-Attraktivität weiter zu steigern.

Lage

Lediglich wenige Minuten von der Düsseldorfer Stadtgrenze entfernt, weiß Erkrath sowohl mit der Nähe zur Großstadt als auch seinem Mittelstadt-Charme zu gefallen.

Sämtliche Schulformen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die vielfältigen Bus- und Autobahnanbindungen machen Erkrath zu einem beliebten Wohnort für Pendler nach Düsseldorf, Köln und den gesamten Kreis Mettmann.

Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIEN KAESLER

Kölner Straße 79

50259 Pulheim

Telefon: +49 2238 4788388

E-Mail: kontakt@immobilien-kaesler.de

Web: www.immobilien-kaesler.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.