

# 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Balkon für Kapitalanleger

VONOVIA

Breitenbachstraße 85 - 47809 Krefeld  
Objekt-ID: 1392-007



SDC13384



WE 7 - Grundriss bunt

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1958.

Verkauft wird die Wohnung als Kapitalanlage - das ungekündigte Mietverhältnis wird beim Kauf übernommen, eine kurzfristige Eigennutzung ist somit ausgeschlossen. Die Mieter haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

## Lage

Der Stadtteil Oppum verfügt über alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Schulen, und Kindergärten. Die Krefelder Innenstadt ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu den Botanischen Garten, den man zur Fuß in 10 Minuten erreicht, sorgt für einen hohen Freizeitwert.

In wenigen Gehminuten erreicht man den Oppumer Bahnhof mit Verbindungen in Richtung Duisburg und Düsseldorf. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zur Autobahn A 57 ist man schnell in umliegenden Städten wie Düsseldorf, Köln und im Ruhrgebiet.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	101.800 €
Wohnfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓

## Ausstattung

- 3 Zimmer
- Erdgeschoß
- rd. 65,36 m<sup>2</sup>
- einfache Ausstattung
- vermietet seit 2001
- Grundmiete 444,43 € mtl.
- Betriebskosten derzeit 164 € mtl.
- Heizkosten derzeit 44 € mtl.
- letzte Mieterhöhung 2019

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	-
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	5.333 €
<b>X-fache Miete</b>	19,09

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1958
<b>Etage</b>	EG
<b>Etagezahl</b>	6

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	111
	kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	auf Anfrage

## Kontakt

**Eva Peters**  
**IBV Rheinland GmbH**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Im Benrader Feld 82**  
**47804 Krefeld**

**E: [peters@ibv-rheinland.de](mailto:peters@ibv-rheinland.de)**  
**T: 02151 820 79 23**  
**M: -**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.