

# Provisionsfrei ! Top sanierte, vermietete 3,5- **VONOVIA** ETW mit Balkon in Mettmann ! Kaufpreis

**Magdeburger Straße 4 a - 40822 Mettmann**  
**Objekt-ID: 38914-17**

provisions-  
frei



Objekte\_Magdeburger Str. 4, 4a, 6, 6a \_M



Mettmann Magdeburger Str. 4a WE17

## **Objektbeschreibung**

Wir haben unsere Kaufpreise in Mettmann reduziert !

\*\*\*\*\*

Sofern Sie ein Wohnungspaket individuell zusammen stellen wollen - und / oder andere, vereinzelt Wohnungen in Mettmann oder Düsseldorf erwerben wollen, melden Sie sich bitte telefonisch oder per Email.

\*\*\*\*\*

Zum Verkauf kommt eine geräumige Wohnung aus einer Eigentümergemeinschaft in Grüner Top Lage in Mettmann, Magdeburger Straße 4, 4a, 6 und 6a .

Es handelt sich hier um eine sonnige und modernisierte 3,5-Raum-Wohnung mit ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2.OG.

Die Wohnung ist vermietet mit einer NKM 7.199,-- EUR p.a.; das entspricht einer NKM von 8,00,-- EUR mtl. und bietet eine sehr rentable Rendite von 5,4% bei einem QM-Preis von 1.813,-- EUR !

Nachhaltig kann mit Mietanpassung eine NKM von mind. 10,00 EUR / QM erzielt werden.

Die Gesamte Warmmiete beträgt 9.216,-- EUR / p. a.

Der Mietvertrag muss vom Erwerber übernommen werden.

Der sehr gute Wohnungsgrundriss und die Top Lage garantiert dem Kapitalanleger eine langfristige Wiedervermietbarkeit bei einem sehr guten Mietniveau.

Dem Angebot ist ein beispielhafter Grundriss beigefügt.

Insgesamt besteht die Eigentümergemeinschaft aus 5 Häusern mit 24 Wohnungen sowie 12 PKW- Stellplätze.

Es kann ein zusätzlicher Außen- PKW- Stellplatz zu 9.500,-- EUR separat erworben werden.

Das Hausgeld beträgt 330,-- / mtl. inkl. Heizkosten, Verwaltergebühr und Rücklagenzuweisung.

Wichtig :

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
<b>Kaufpreis</b>	<b>153.400 €</b>
<b>Wohnfläche ca.</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl gesamt</b>	3.5
<b>Schlafzimmer</b>	2
<b>Balkon</b>	✓
<b>Garten</b>	✓
<b>Badewanne</b>	✓
<b>Badfenster</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Wasch-/Trockenraum</b>	✓

## Ausstattung

Die Objekte sind mit doppelverglasten Kunststoff-Thermopanelenfenstern ausgestattet. Die Häuser sind sehr gepflegt und befinden sich auf dem aktuellen Stand der Technik. Innerhalb der Wohnung wurde die Elektroinstallation mit FI-Absicherung sowie das Bad und die Küche modernisiert; die gesamte Wohnung ist mit modernen Vinyl-Böden ausgelegt.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Gas-Zentralheizung und die Wohnung verfügt über Kabel-TV sowie 1 Kellerraum im Kellergeschoss.

Der Dachboden ist bereits energiesparend gedämmt.

## 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 Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	232 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	7.199 €
<b>Stellplatz Anzahl</b>	1
<b>Stellplatz Art</b>	Stellplatz

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Bezugsfrei ab</b>	vermietet !
<b>Baujahr</b>	1962
<b>Etage</b>	2.OG
<b>Etagezahl</b>	0
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	124
	kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Gas)

## Kontakt

**Markus Ludwig**  
Ludwig Immobilien  
Selbständiger Vertriebspartner der  
VONOVIA SE

Deggingstr. 87a  
44141 Dortmund

E: [ludwig@ludwigimmo.de](mailto:ludwig@ludwigimmo.de)  
T: 0231 / 22 98 13 63  
M: 0157 / 501 844 00

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

## Weitere Bilder



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.