

## Kapitalanlage - Zweifamilienhaus in Werl Büberich



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20054-2973

Wohnfläche 198 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über zwei großzügig geschnittene und gut nutzbare Wohnungen. Im Erdgeschoss gibt es einen großen Wohnbereich, mit Zugang zum Wintergarten, eine Küche, von der man auf die Terrasse gelangt, ein Bad mit Wanne und Dusche, ein separates WC, sowie drei weitere Zimmer. Die Größe der Wohnung beträgt ca. 97qm. Im Dachgeschoss verfügt das Bad ebenfalls über Wanne und Dusche, außerdem befinden sich dort eine Küche und drei Zimmer. Ein nach Westen ausgerichteter Balkon, sowie eine kleine Abstellkammer sind ebenfalls vorhanden. Die Wohnfläche der Etage beträgt ca. 83qm. Zusätzlich gelangt man von der Wohnung in den ausgebauten Spitzboden, wo zwei weitere Räume zur Verfügung stehen. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Vom gut nutzbaren Keller gibt es zudem eine Außentreppe in den Garten. Beheizt wird das Haus durch eine Gas-Niedertemperatur-Heizung. Die Wärmeverbrauch wird ebenso wie Strom und Wasser über separate Zähler erfasst. Das Grundstück ist gut nutzbar und der Garten pflegeleicht gestaltet. Eine Garage und zwei PKW-Stellplätze sind ebenfalls vorhanden. Die jährlichen Mieteinnahmen (netto, kalt) betragen aktuell 13.610EUR.

## Lage

Das Haus befindet sich im beliebten Werler Ortsteil Büberich. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 700m. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort. Die Werler Innenstadt ist ca. 2,3 km entfernt und mit dem Auto, über die gut ausgebauten Radwege per Fahrrad oder mit der vorhandenen Busverbindung schnell zu erreichen.

## Ausstattung

Gas-Niedertemperatur-Heizung; Wintergarten im Erdgeschoss; überdachter Eingang; West-Balkon im Dachgeschoss; die Wohn- und Schlafräume im EG sind mit Parkettboden ausgestattet, in den übrigen Räumen sind Fliesen verlegt. Im DG finden sich in Küche und Bad Fliesen, in den weiteren Räumen Laminat.

## Sonstiges

Wir bitten darum, sich bei Interesse mit einer schriftlichen Anfrage über unsere Homepage oder das Internetportal an uns zu wenden. Wir senden Ihnen dann umgehend ein Exposé per Email zu. Darin enthalten sind die Anschrift der Immobilie, sowie Grundrisse und weitere Fotos.

## Bilder



