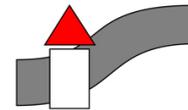


NEU: Gemütliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in zentraler Lage



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9315

Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches 1965 errichtet wurde. Durch die gelungene Raumaufteilung, einige bereits vorgenommene Modernisierungen sowie die zentrale Wohnlage hat diese Immobilie viele Vorteile. Die Wohnung eignet sich sowohl für einen Kapitalanleger, zum Immobilieneinstieg bzw. zur Eigennutzung. Die Aufteilung der Wohnung zeigt sich wie folgt: Das nach Westen ausgerichtete helle Wohnzimmer verfügt mit ca. 22 m² über eine angenehme Größe. Von hier aus hat man einen Zugang auf den überdachten Balkon. Neben dem Wohnzimmer befindet sich das hell geflieste und moderne Wannenbad mit Tageslichtfenster. Zur ruhigen Gartenseite ausgerichtet liegen die zwei möglichen Schlafzimmer mit Wohnflächen von ca. 14 m² und ca. 10 m² sowie die separate Küche. In der Küche ist auch der Stellplatz für die Waschmaschine vorgesehen. Weiterhin gehört zur Wohnung ein praktischer Abstellraum. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Zum Angebot gehört kein fester Stellplatz. Dieser ist auch nicht erforderlich, da Sie im Bereich der Straße kostenfrei parken können.

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße und bietet eine optimale Mischung aus Ruhe und guter Anbindung. Dank dieser Lage sind sowohl die Opladener Innenstadt als auch die Autobahnzufahrt schnell erreichbar. Somit ist eine hervorragende Anbindung an das städtische Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern Flexibilität bei der Nutzung von Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitswegen und Freizeitangeboten bietet. Für den täglichen Bedarf bietet auch der benachbarte Stadtteil Lützenkirchen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die sich gut in das wohnnahe Umfeld integrieren und eine breite Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen bieten. Ein besonders reizvoller Aspekt dieser Lage ist die Nähe zur Natur: Der nahegelegene Bürgerbuschwald lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zur Entspannung in der Natur ein. Familien profitieren von der guten Infrastruktur in der Umgebung. Nahegelegene Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und machen das Viertel für Familien besonders attraktiv. Diese Lage kombiniert also eine hervorragende Anbindung, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und eine naturnahe Umgebung. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

Ausstattung

Die Wohnung zeigt sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Die Ausstattung der Wohnung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Fenster / Bodenbeläge: - weiße isolierverglaste Kunststofffenster (Gemeinschaftseigentum - drei Fenster wurden bereits erneuert) - geschmackvolle Fliesen bzw. Vinylböden Heizung: - Gaszentralheizung (Baujahr 2005) - Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer (Bad) und ein Untertischgerät (Küche) Sonstiges: - Kabelanschluss in allen drei Zimmern vorhanden - Dämmung der giebelseitigen Fassade (siehe vorliegender Beschluss aus 2013) - neue Dacheindeckung (siehe vorliegender Beschluss aus 2020) - kleinere Feuchtigkeitserscheinung an der gartenseitigen Außenwand, insb. im kleinen Schlafzimmer. Es liegt hierzu eine umfassende Einschätzung eines Sachverständigen vom Juni 2024 vor. Diese wurde bereits an die Hausverwaltung zur Einleitung weiterer Schritte weitergeleitet.

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 01.05.2018 Endenergieverbrauch Wärme: 102 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: D Baujahr: 1965

Bilder









