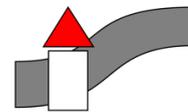


Verkaufsstart in Küppersteg: 4-Zimmer-Eigentumswohnung als Kapitalanlage mit Garage



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9238

Objektbeschreibung

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 3-Familienhauses, das im Jahr 1975 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Im Jahr 1991 erfolgte eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Wohnung besticht durch ihre klare Struktur und eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für die ganze Familie bietet. Die Raumaufteilung auf ca. 119 m² überzeugt sofort: Ein großes Wohn-Esszimmer, das viel Raum für gemeinsames Beisammensein bietet, zwei gut geschnittene Kinderzimmer, ein modernes Duschbad sowie ein zusätzliches Wannenbad für entspannten Komfort, ein Balkon und Wintergarten. Eine eigene Garage ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung wird zunächst in einem vermieteten Zustand verkauft. Der aktuelle Eigentümer bewohnt die Wohnung derzeit selbst, wird jedoch mittelfristig ausziehen. Das stellt für Sie eine ausgezeichnete Gelegenheit dar, langfristig zu planen. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.300 EUR. Bis zum Auszug bietet die Wohnung eine verlässliche Mietperspektive. Das Mietverhältnis wird über ein Wohnrecht im Grundbuch gesichert. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte und zeitgemäße Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung. Sie bietet ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Stil und Lebensqualität legen. Fazit: Mit einer soliden Mieteinnahme und der zentralen Lage in einem gepflegten Haus bietet diese Wohnung sowohl eine hervorragende Wohnqualität als auch eine attraktive Möglichkeit zur Kapitalanlage. Der Wintergarten und der überdachte Balkon in Süd-Ausrichtung sorgen für viel Licht und Wohlfühlatmosphäre. Eine ideale Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach einer langfristigen und zuverlässigen Einkommensquelle sind.

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstrasse im Ortsteil Küppersteg. In der Nachbarschaftsbebauung überwiegen klassische Einfamilienfamilienhäusern mit großzügigen Gärten. Küppersteg zählt zu den Leverkusener Stadtteilen, die sich durch eine verkehrsgünstige und zentrale Lage auszeichnen. Im Ortskern, in und nahe der Küppersteger Straße besteht ein sehr gutes Einkaufsangebot (u.a. mit Discounter) für den täglichen Bedarf. Die Leverkusener City mit der attraktiven Fußgängerzone, die in wenigen Fahrminuten mit dem Fahrrad (gefahrlos über Radwege) oder Auto zu erreichen ist, erweitert das sehr gute Einkaufsangebot. Die vielen Bushaltestellen und die nahe S-Bahn lässt Sie sehr schnell nahe und ferne Ziele auch ohne Pkw erreichen. Kindergärten finden sich in Küppersteg und auch im benachbarten Bürrig. Grund- und weiterführende Schulen (z.B. an der Kerschensteiner- und Görrestr.) sind für die Kinder gut erreichbar.

Ausstattung

Die Wohnung sowie das gemeinschaftliche Eigentum befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Direkt beim Betreten der Wohnung begeistert der über 52 m² große offene, helle Dielen-, Ess- und Wohnbereich. Von hier aus ist auch der überdachte Balkon / Loggia erreichbar. Ein weiteres Highlight ist sicherlich der an das Schlafzimmer angrenzende Wintergarten. Die Großzügigkeit der Wohnfläche auf ca. 119 m², die liebevoll ausgewählten Bodenbeläge, große Fensterfronten und ein gepflegtes Ambiente, das sich perfekt an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpasst, begründen die Einzigartigkeit dieser Eigentumswohnung. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Fenster: Weiße isolierverglaste Kunststoffenster, überwiegend 2-fach aus dem Jahr 1992 + 1995, giebelseitig sind zwei Fenster bereits 3-fach-isolierverglast. Bodenbeläge: Überwiegend hell gefliest, im Kinder- und Gästezimmer liegt Laminatboden. Sanitärbereiche: Duschbad mit Waschbecken, WC und Fenster, Wannenbad mit Doppelwaschbecken, WC, Fenster und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner Heizung: Gasetagenheizung, Fabrikat Vaillant, Baujahr 2018 Sonstiges: * Einbauküche ist im Kaufpreis erhalten * Wintergarten * Zwei Bäder * Eigener Kellerraum * Einzelgarage * Der Trockenraum wird gemeinschaftlich genutzt. * Waschmaschine und Trockner befinden sich im Bad En Suite

Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 03.12.2024 Endenergieverbrauch Wärme: 246 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Erdgas Energieeffizienzklasse: G Baujahr Gebäude: 1978 Baujahr Wärmeezeuger lt. Energieausweis 1987, 2002, 2018

Bilder











