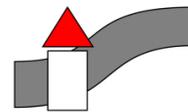


## Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in Bergheim-Glessen: Perfekt für Selbstnutzer und Anleger!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 20049-3533

## Objektbeschreibung

Diese Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1996 verbindet Wohnkomfort mit solidem Investitionspotenzial. Mit einer Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger gleichermaßen interessant ist. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch seine klare Struktur und Flexibilität in der Gestaltung. Angrenzend befindet sich die praktisch eingerichtete Küche, die sowohl funktional als auch platzsparend gestaltet ist. Das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, lädt zum Entspannen ein und unterstreicht den gepflegten Zustand der Wohnung. Die technischen Ausstattungsmerkmale, darunter eine Gaszentralheizung und eine Fußbodenheizung, garantieren ganzjährig ein angenehmes Wohnklima. Kunststofffenster lassen viel Tageslicht in die Räume und tragen zu einer freundlichen Wohnatmosphäre bei. Die Immobilie punktet mit einem attraktiven monatlichen Hausgeld von nur 145,00 €, das sämtliche Betriebskosten sowie die Instandhaltungsrücklagen abdeckt. Die derzeitige Nettomiete beträgt 420,00 € und bietet ein stabiles Ertragspotenzial, mit Spielraum für zukünftige Mietanpassungen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohnlage in Bergheim. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Verkehrsanbindung.

## Lage

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bergheim-Glessen. Die Wohnung bietet aufgrund ihrer Position eine erstklassige Verkehrsanbindung, wobei die nächste Autobahn nur etwa 6 Kilometer entfernt liegt – ideal für Berufspendler und Geschäftsleute. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie gehobene Restaurants und Cafés, die zu einem entspannten Bummel oder stilvollen Stunden mit Freunden einladen. Darüber hinaus sind medizinische Einrichtungen hervorragend und zügig erreichbar, was die Lage für Bewohner äußerst praktisch gestaltet. Die Region bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter gepflegte Parks und moderne Sporteinrichtungen, die zu sportlichen Aktivitäten und Ausflügen ins Grüne einladen. Diese Position vereint somit auf perfekte Weise das urbane Leben mit naturnaher Erholung.

## Ausstattung

- Baujahr 1996: Modernes Mehrfamilienhaus in gutem Zustand - Wohnfläche: 40 m<sup>2</sup> verteilt auf 1 Zimmer im 1. Obergeschoss - Badezimmer ausgestattet mit einer Badewanne, ideal zur Entspannung - Wohn-Schlafbereich: Großzügig und einladend, mit direktem Zugang zur Küche - Neuwertige Gaszentralheizung mit komfortabler Fußbodenheizung - Aufdachdämmung in 2018 - Neuwertige Haustüranlage - Kunststofffenster mit einfach bedienbarem Gurt - Monatliches Hausgeld i.H.v. 145,00€ inklusive Instandhaltungsrücklagen - Aktuelle Nettomiete 420,00€, mit Steigerungsmöglichkeiten

## Bilder







