

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Haan

### Helle 3-Raum-Wohnung mit Garage u. Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-313633**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Ossowski

Bruchermühlenstr. 12  
42781 Haan  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive 3-Raum-KDB+Balkon-Wohnung mit Garage und Stellplatz ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger geeignet. Da die Wohnung derzeit vermietet ist, besteht für den neuen Eigentümer die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung mit einer gesetzlichen Frist von 3 Monaten. Kapitalanleger können mit einer Kaltmiete von 679 EUR kalkulieren. Da es sich um einen Indexmietvertrag handelt, sind künftige Mietsteigerungen vorprogrammiert.

Die helle Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Zur Wohnung gehört ein Wannenbad, eine Küche, ein Balkon und ein Kellerraum.

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2021 für 15.000 Euro renoviert.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Somit sind kostspielige Investitionen aufgrund des Habeckschen Heizungsgesetzes ausgeschlossen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 380,03 EUR inkl. Heizkosten; davon sind 255,51 EUR auf den Mieter umlegbar. In den nicht umlegbaren Kosten ist eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 51,26 EUR enthalten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

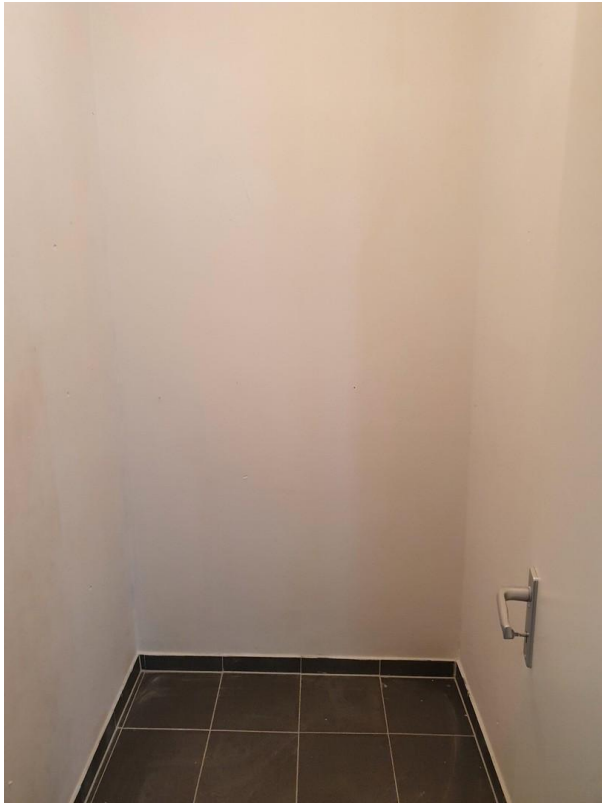


Bad



Diele

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Hinteransicht



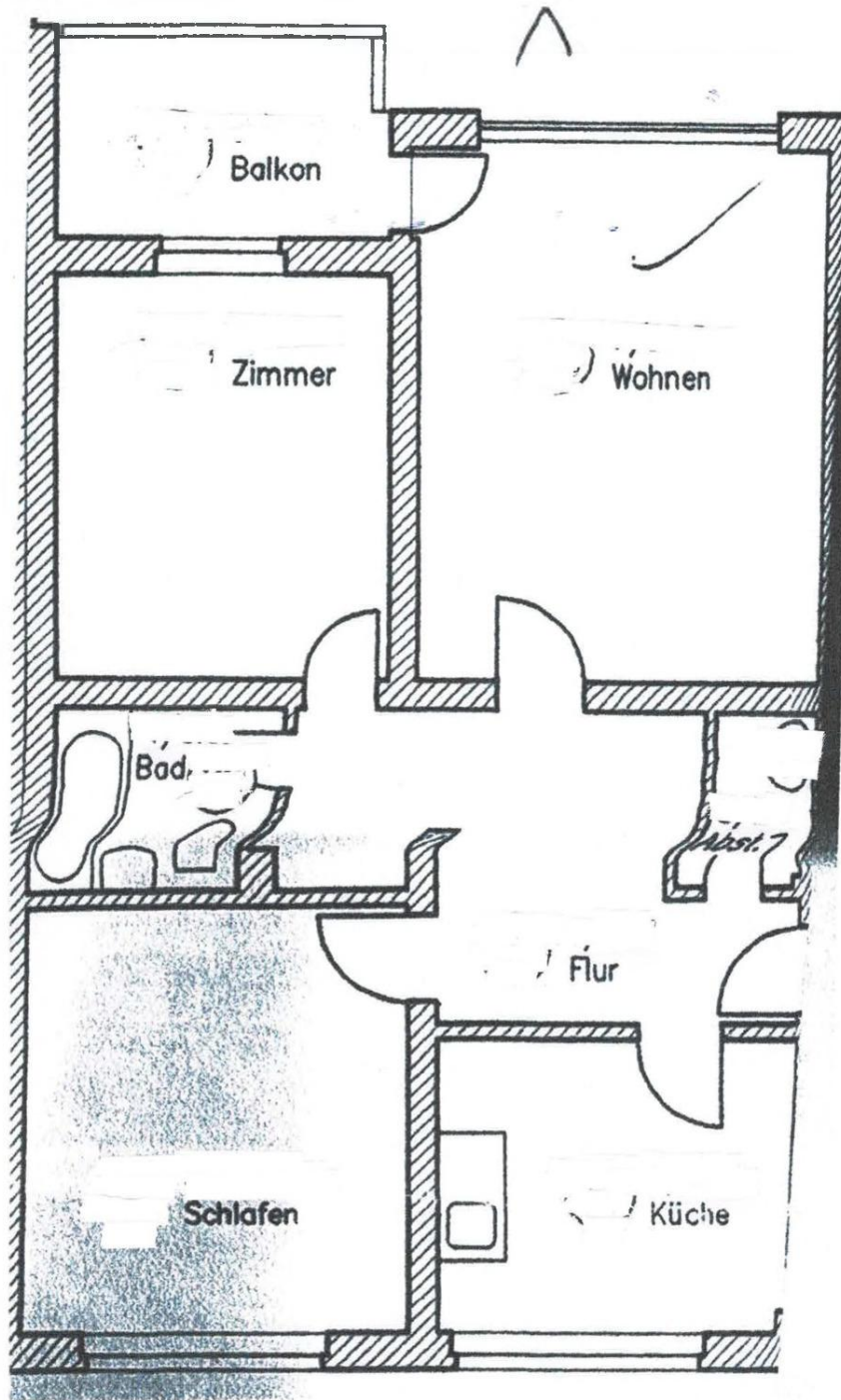
Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Balkon-Loggia

# Exposé - Grundrisse



Bundesmühlstr. 12 (beispielhafte Aufteilung  
Erdgeschoss m.d.b. Grundriss)