

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wachtberg-Gimmersdorf

Freistehendes vermietetes Zweifamilienhaus, solide Kapitalanlage Wachtberg-Gimmersdorf



Objekt-Nr. OM-324003

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **329.000 €**

In der Schleifmühle 14
53343 Wachtberg-Gimmersdorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	565,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes zweigeschossiges Wohnhaus von 1964 mit 2 Dreizimmerwohnungen + Vollunterkellerung, die talseitig wohnlich ausgebaut ist. Im Dachboden ist noch eine kleine Ausbaureserve. Insgesamt fast 200 m² + 2 Garagen auf ca. 565 m² Grundstück. NICHT ZUR EIGENNUTZUNG GEEIGNET !!!

Das Haus hat eine solide Bausubstanz mit Betondecken und ein Steintreppenhaus führt bis in das bisher noch nicht fertig ausgebaute Dachgeschoss. Das Außenmauerwerk besteht aus 30 cm Bims-Hohlblocksteinen, die für gute Wärmedämmung und angenehmes Raumklima bekannt sind. Das Haus ist gepflegt und wurde immer wieder modernisiert z.B. mit isolierverglasten Fenstern und 2017 durch Einbau einer neuen Brennwert-Gasheizung. Endenergiebedarf lt. Energieausweis 150,79 kWh (m²*a).

Kaufpreisforderung: € 329.000

Die Mieteinnahmen betragen netto ca. € 16.000 zuzüglich Umlage aller Betriebs- und Nebenkosten und wurden seit längerer Zeit nicht mehr erhöht. Die Mietzahlungen erfolgen pünktlich und es gibt keine Ausfälle oder Streitigkeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß BGB die Mietverträge automatisch auf den Käufer übergehen. Da beide Mieter bereits sehr lange im Haus wohnen und auch weiter dort wohnen wollen, ist das Haus nicht zur Eigennutzung geeignet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad

Sonstiges

Bei Interesse fordern Sie gerne weitergehende Unterlagen wie Berechnungen

Pläne und Mietaufstellungen an. Um die Mieter nicht übermäßig in Anspruch zu nehmen, wird gebeten, zunächst eine diskrete Außenbesichtigung durchzuführen und sich nicht direkt an die Mieter zu wenden. Prüfen Sie dann die übersandten Unterlagen. Sofern dann weiter Interesse besteht, das Haus als ANLAGEIMMOBILIE, NICHT ZUR EIGENNUTZUNG zu erwerben, können dann natürlich auch Innenbesichtigungen vereinbart werden.

Lage

Der Grundbesitz befindet sich im Ortsteil Gimmersdorf in angenehmer grüner Lage. Gimmersdorf grenzt an den Mittelpunktsort Berkum mit Schul- und Einkaufszentrum mit dem es seit Neuestem auch direkt durch eine ca. 2 km langen Fahrradstraße verbunden ist.

Busverbindungen gibt es zum Busbahnhof Berkum mit Umsteigemöglichkeiten und nach Bad Godesberg-Mehlem mit Bahnanbindung in Richtung Köln, Koblenz und in die Eifel.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,79 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

