WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-KA-71412

Kapitalanlage oder spätere Selbstnutzung? - Willkommen in Breinig!

Eckdaten

Kaufpreis	***99.500,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*39,4 m²*
Anzahl Zimmer	*2,0*
Anzahl Schlafzimmer	*1,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Baujahr	*1996*
Zustand	*Gepflegt*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bad	*Dusche*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Tiefgarage*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*18.07.2028*
Energiekennwert	*142.0 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*E*
Ausstelldatum	*18.07.2018*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Ihr neues Zuhause liegt im beschaulichen, südlich von Stolberg gelegenen Stadtteil Breinig.

Als Wohnobjekt exklusiv gelegen in einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchgangsverkehr, bietet die Wohnung Ruhe in grünem Wohnumfeld und zugleich durch die zentrale Lage in Breinig fußläufige Erreichbarkeit von Supermärkten, Bäckereien, Kindergärten sowie Grundschule.

Aachen-Zentrum erreichen Sie in unter 30 Fahrminuten; Stolberg-Zentrum in ca. 10 Minuten.

Breinig selbst ist durch seine sehr ausgeprägte ortseigene Infrastruktur äußerst beliebt.
Hier lockt die Nähe ins Grüne, das außerordentliche Vereinsleben sowie die 4 eigenen Kindergärten und eine Grundschule.

Die wenige Meter entfernte Bushaltestelle bringt Sie bequem und regelmäßig nach Aachen, Vaals, Brand oder Niederforstbach.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind - wie vieles in Breinig - in kurzer Zeit fußläufig erreichbar.
Ein Discounter und eine Supermarktkette befinden sich direkt vor der Haustüre.

Der Autobahnanschluss zur A4/44 über AC-Brand ist innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.
Ebenso lässt sich über die Ausweichrouten über Hitfeld oder die Monschauer Straße das Zentrum von Aachen erreichen.

Ein Ort für Jung und Alt - überzeugen Sie sich selbst!

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern von Breinig - zur Vermietung oder späteren Eigennutzung!

Der erste Eindruck stimmt? Besichtigen Sie hier die Immobilie im Detail:
https://app.immoviewer.com/portal/tour/3035838

Sie erwerben:
- Ihre neue, moderne Eigentumswohnung im Dachgeschoss inklusive eigenem Kellerraum
- ein nummerierter Tiefgaragenplatz im eigenen Haus kann für zusätzlich 20.000 € erworben werden.

In der Wohnung lebt seit dem 01.10.2024 für eine aktuelle Kaltmiete von 330,00 € ein jüngerer, berufstätiger Mann. Es wurde ein Kündigungsverzicht bis zum 01.01.2027 vereinbart.
Der Stellplatz ist für zusätzlich 65,00 € vermietet.

- monatliches Hausgeld inklusive Rücklagenzuführung: 260,00 € (ca. 80,00 % umlegbar)
Für den Tiefgaragenplatz beträgt das monatliche Hausgeld 30,00 €

Über den sauberen, hellen und mit Granitböden ausgekleideter Allgemeinflur betreten Sie die Wohnung über einen offenen Eingangsbereich. Ihr zentraler Flur verbindet alle Zimmer der Wohnung. Linker Hand betreten Sie das offene Wohn-/ Esszimmer mit angrenzender Küche. Über die großen Tageslichtfenster gelangt ganztägig genügend Licht in die Wohnräume.
Ihre Küche eignet sich ebenfalls als Essbereich. Im Wohnzimmer werden Sie sich wohlfühlen. Hier verbringen Sie Zeit mit Ihrer Familie und Freunden.
Vom Wohnbereich separat abgetrennt gelangen Sie in Ihr ruhiges Schlafzimmer.
Ihr rechts vom Eingangsflur platziertes Badezimmer ist mit einem Fenster und einer Dusche ausgestattet.
Ergänzt wird Ihr neues Zuhause durch einen eigenen Kellerräume, der genug Stauraum für Ihr privates Hab und Gut bietet.

Warten Sie nicht lange - Wir freuen uns über Ihre Nachricht !

Ausstattung

Die Wohnung liegt in einem soliden, ca. 1994 erbauten, massiven 9-Familienhaus.
Die gesamte Eigentümergemeinschaft verteilt sich über 3 Häuser und ist seit jeher finanziell sehr solide aufgestellt. Zur Gesamtanlage gehört eine Tiefgarage sowie Stellplätze und Kellerräume.

Der darüber hinaus äußerst gepflegte Gesamteindruck, schon beim Betreten des Hauses, liegt vor allem an der jahrelangen, intensiven Betreuung einer renommierten Hausverwaltung.

Vor ungefähr 10 Jahren wurde die gesamte Wohnung aufwendig (inklusive Böden, Ausstattung, Malerarbeiten etc.) saniert.

Die Wohnung ist überwiegend mit hellen, pflegeleichten Laminatböden ausgestattet. Für die Küche sowie das Badezimmer wurden zeitlose Fliesen ausgewählt. Das Badezimmer wurde (außer in den Schrägen) raumhoch gefliest.

Sämtliche Fenster sind mit einer doppelten Isolierverglasung in Kunststoffrahmen ausgestattet.

Zur maximalen Sicherheit steht jedem Mieter eine Gegensprechanlage in der Wohnung für die zentrale Haustüre zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung der Wohnung wird über eine zentrale Gastherme gewährleistet. Moderne Durchlauferhitzer regeln Ihre kostengünstige Warmwasseraufbereitung.

Im Keller des Hauses steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch-/ Trockenraum mit eigenen Wasseruhren und abschließbarer Steckdosen für die eigene Waschmaschine und einen Wäschetrockner zur Verfügung.

Ein geräumiger eigener Kellerraum sowie wahlweise ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab!

Sonstiges

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

https://app.immoviewer.com/portal/tour/3035838

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf den aktuellen Mieter erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.
Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?
Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:
Kai Alihodzic (0800 646 0 646)
Immobilienkaufmann (IHK)
Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen
Theaterstraße 46
52062 Aachen

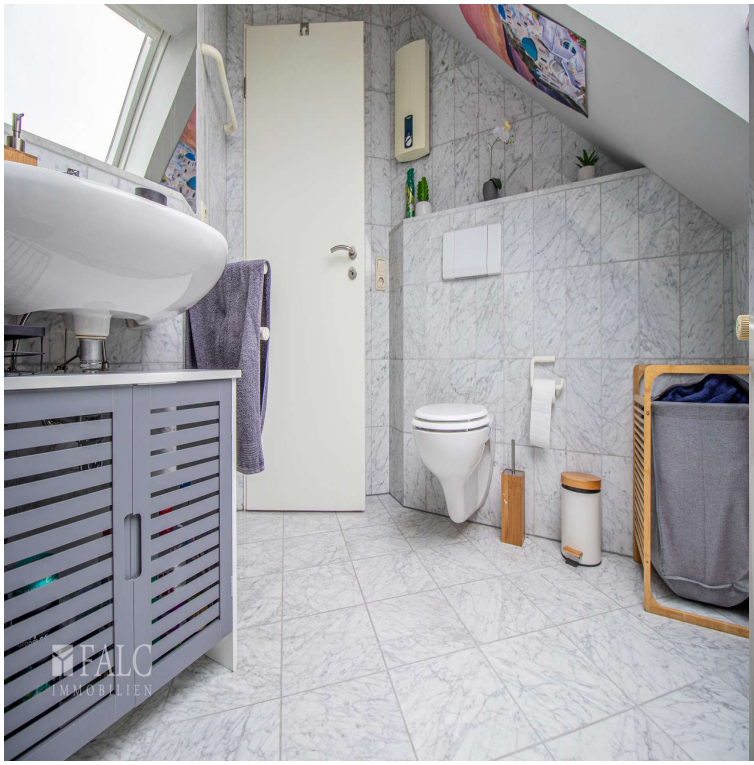
Wir freuen uns auf Sie!

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

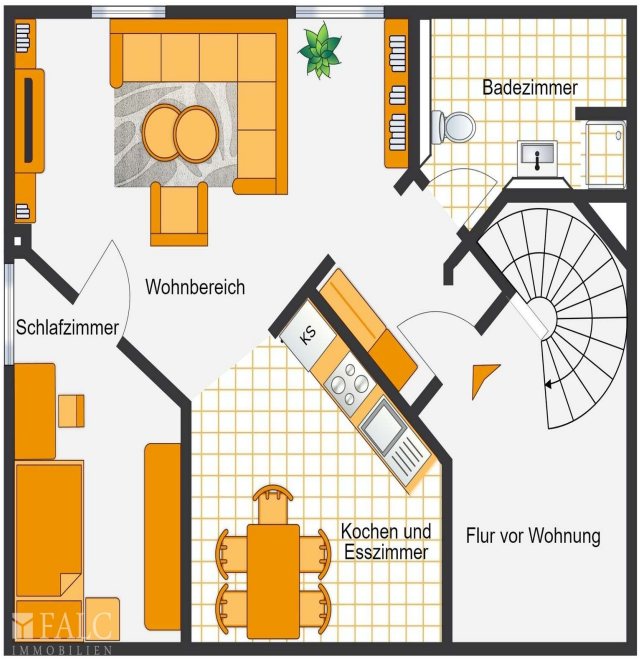
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


Badezimmer
Wohnbereich
Schlafzimmer
KS
Kochen und
Esszimmer
Flur vor Wohnung
FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net