

Top-Kapitalanlage in Monheim-Baumberg – 2 Zimmer, großer Balkon, Aufzug & Tiefgaragenstellplatz



Holzweg 93, 40789 Monheim am Rhein / Baumberg

Details

ImmoNr	843	Provision	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.
Objektart	Wohnung	Wohnfläche	ca. 76 m ²
Objektyp	Etagenwohnung	Balkon/Terrasse Fläche	ca. 10 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	1
Etage	4	Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	199.000,00 €		

Anzahl sep. WC	1	Befeuerung	Gas
Anzahl Wohneinheiten	24	Heizungsart	Fernwärme
Ausstattung	Gepflegt, großzügig & zentral – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz	Etagenzahl	8
Baujahr	1972	Fahrstuhl	Personenaufzug
Zustand	Modernisiert	Balkon/Terrasse	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Kabel Sat TV	Ja
Endenergieverbrauch	52 kWh/(m²a)	Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Energieausweis gültig bis	24.10.2028	Stellplatzart	Tiefgarage
Baujahr lt.	1972	Vermietet	Ja
Energieausweis wesentlicher	Fernwärme	Dist. Kindergarten (km)	1 km
Energieträger		Dist. Grundschule (km)	1,5 km
		Dist. Realschule (km)	2,5 km
		Dist. Gymnasium (km)	4 km
		Dist. Autobahn (km)	2 km
		Dist. Zentrum (km)	0,5 km

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche in Monheim-Baumberg. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 24 Wohneinheiten und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Die Wohnung wurde vor rund zehn Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Gesamtzustand. Mit ihren ca. 76 m² bietet sie für eine 2-Zimmer-Wohnung ein ausgesprochen großzügiges Platzangebot. Die Wohnung ist seit 2018 vermietet für 630,-€ Kaltmiete zzgl. 150,-€ Nebenkosten-Vorauszahlung zzgl. 50,-€ für den TG-Stellplatz..

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Von hier aus erweitert der große Balkon den Wohnraum um einen attraktiven Außenbereich und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit.

Neben dem gut dimensionierten Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC stellt insbesondere bei Besuch einen angenehmen Mehrwert dar.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung. Die überwiegend vorhandenen Fliesenböden sind pflegeleicht und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Auch die Wohnanlage selbst macht einen gepflegten Eindruck. Die Außenanlagen werden regelmäßig betreut, während ein Hausmeisterservice für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, sodass das Fahrzeug bequem und wettergeschützt direkt am Objekt abgestellt werden kann.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus großzügiger Wohnfläche, modernisiertem Zustand, großem Balkon, Aufzug und eigenem Tiefgaragenstellplatz. Eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gut versorgter Wohnlage im beliebten Monheimer Stadtteil Baumberg. Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur Holzweg-Passage, die praktisch direkt vor der Haustür ein vielfältiges Angebot für den täglichen Bedarf bereithält.

Die modernisierte Holzweg-Passage bildet einen wichtigen Nahversorgungsstandort in Baumberg. Hier finden sich unter anderem Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte, Dienstleistungsangebote, Gastronomie und eine Postfiliale. Ergänzt wird das Angebot durch einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Viele alltägliche Besorgungen können somit bequem zu Fuß erledigt werden.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Der S-Bahnhof Düsseldorf-Hellerhof ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine interessante Anbindung insbesondere für Berufspendler in Richtung Düsseldorf und das weitere Rhein-Ruhr-Gebiet.

Mit dem Pkw besteht über die umliegenden Verkehrsachsen eine gute Verbindung in die benachbarten Städte. Auch die A3, A59 und A542 sind von Baumberg aus in kurzer Fahrzeit erreichbar. Dadurch profitieren Bewohner von einer guten Anbindung in Richtung Düsseldorf, Köln, Leverkusen und das weitere Umland.

Neben der guten Infrastruktur bietet Baumberg als gewachsener Stadtteil von Monheim am Rhein ein angenehmes Wohnumfeld. Die Kombination aus direkter Nahversorgung, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und den Freizeitmöglichkeiten im Monheimer Stadtgebiet macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch perspektivisch für Kapitalanleger interessant.

Insgesamt zeichnet sich die Wohnlage besonders dadurch aus, dass zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs unmittelbar erreichbar sind, ohne für jeden Einkauf auf das Auto angewiesen zu sein.

Ausstattung Beschreibung

- großzügige, vermietet 2-Zimmer-Aufteilung
- Aufzug im Gebäude vorhanden
- Wohnung vor ca. 10 Jahren umfassend renoviert
- gepflegter und moderner Gesamtzustand
- großer Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche

- separates Gäste-WC
- großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung
- pflegeleichter Fliesenboden
- moderne graue Innentüren
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- keine Rollläden vorhanden
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- gepflegte gemeinschaftliche Außenanlage
- Hausmeisterservice

Sonstige Angaben

Vereinbaren Sie einen individuellen besichtigungstermin mit uns. Es lohnt sich!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.