

Exposé

Wohnung in Willich

**Selber einziehen o. vermieten: Apartment mit EBK *gr.
Loggia *Abstellk. *Energiekl. C *Rendite >6%**



Objekt-Nr. OM-329497

Wohnung

Verkauf: **94.680 €**

Ansprechpartner:
K. Wulhorst
Telefon: 0172 2075374

Königsheide 1-3
47877 Willich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Hausgeld mtl.	125 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	29,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freie Apartment liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhauses und bietet eine perfekte Wohnlösung für Singles und Pendler. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, moderne Ausstattung und eine attraktive zentrale Lage. Das Haus punktet mit niedrigem Hausgeld, Energieklasse C und einem neuwertigen Flachdach (2013) sowie Heizung aus 2001.

Herzlich Willkommen in ihrem neuen Zuhause! Im geräumigen Flur ist ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank.

Zur rechten Hand befindet sich ein gut geschnittenes, innenliegendes Badezimmer mit Kölner Lüftung. Die Ausstattung beinhaltet eine Badewanne, WC, Waschbecken und Spiegelschrank. Nach der Installation einer Duschtrennung können Sie hier auch bequem duschen.

Das Herzstück bildet der helle Wohn- und Essbereich mit Platz für eine Couchlandschaft, TV-Board und einen kleinen Esstisch.

Etwas separiert wurde eine gemütliche Schlafnische integriert, in die ein Bett von 1,40 x 2,00 m passt. Dieser Bereich ließe sich auch geschickt mit einem Kleiderschrank zum Wohnraum hin abtrennen.

Vom Wohnraum aus treten Sie auf eine geräumige Loggia, die Dank der Überdachung ganzjährig genutzt werden kann.

Die Küche befindet sich in einem eigenen Raum und ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Diese ist im Kaufpreis inbegriffen und enthält ein Kochfeld, Spüle sowie Ober- und Unterschränke.

Sehr praktisch ist der an die Küche angrenzende Abstellbereich. Dieser lässt sich auch mit einer Tür verschließen (die sich im Keller befindet).

Ein eigener, ca. 4 m² großer Kellerraum mit Fenster und Regalen, eine Waschküche mit abschließbarer Steckdose und Wasserzähler für die Waschmaschine sowie ein gemeinschaftlicher Trockenkeller mit Heizung und Fenster runden das Angebot im Haus ab.

Der überdachte Fahrradstellplatz im Gemeinschaftsgarten ist gut über den Keller oder den Garagenhof erreichbar.

Ihren PKW können Sie bequem am Haus auf den verfügbaren Parkflächen parken, wenn Sie einen Anwohnerparkausweis beantragen.

Die Treppenhausreinigung, der Winterdienst und die Gartenpflege sind im Rundum-Sorglos-Paket bereits enthalten.

Im Hausgeld von monatlich nur 125 Euro sind die Kosten für Heizung, Wasser, Hausmeisterleistungen sowie eine Rücklage integriert.

Rücklagen sind gebildet. Das Flachdach wurde in 2013 erneuert, die Heizung in 2001. Die Energieklasse ist C.

*** Information für KAPITALANLEGER ***

Vom Jobcenter wird in Willich eine Bruttokaltmiete von 480 Euro übernommen. Somit können Kapitalanleger mit mindestens einer Rendite von ca. 6% rechnen.

Die umlagefähigen Kosten liegen bei ca. 58 Euro monatlich, die nicht umlagefähigen Kosten bei ca. 66 Euro.

Ausstattung

Die Ausstattung im Überblick:

- frei zum Bezug

- geringes Hausgeld
- Flachdach aus 2013
- Ölheizung aus 2001
- Energieklasse C / 93,6 kWh/(m²xa)
- Laminat in allen Räumen
- Fliesen im Badezimmer
- Wände und Decken frisch gestrichen
- Wannenbad mit WC, Waschbecken und Spiegelschrank
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Kochfeld & Spüle
- alle Deckenlampen inklusive
- Praktische Abstellkammer
- weiße Innentüren
- Gegensprechanlage
- Rauchmelder
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- große Loggia mit Überdachung
- Keller mit Fenster & Regalen
- Wasch- und Trockenkeller
- Überdachter Fahrradabstellbereich
- Gemeinschaftsgarten
- Hausmeisterservice (Garten, Müll, Schnee, Hausflur)
- bis 250 MBit/s Download
- monatliches Hausgeld von nur 125 Euro inkl. Heizung & Wasser

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Top Lage in Willich-Schiefbahn - zentral & mit schneller Autobahnanbindung an die A52!

Schiefbahn, ein Stadtteil von Willich, der sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohngebiet in greifbarer Nähe zu Düsseldorf entwickelt hat.

Direkte Verkehrsanbindung zur Autobahn A52 in ca. 1 Autominute. Über die Autobahn sind Sie in ca. 15 Minuten in der Düsseldorfer Innenstadt und am Flughafen sowie in den Städten Neuss, Mönchengladbach und Krefeld.

Alle Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, aber auch Restaurants und Cafés, Ärzte sowie die öffentlichen Verkehrsmittel können Sie fußläufig erreichen, denn die Wohnung befindet sich mitten im Zentrum.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnraum mit Schlafnische

Exposé - Galerie



neue Einbauküche inklusive



Abstellkammer an Küche

Exposé - Galerie

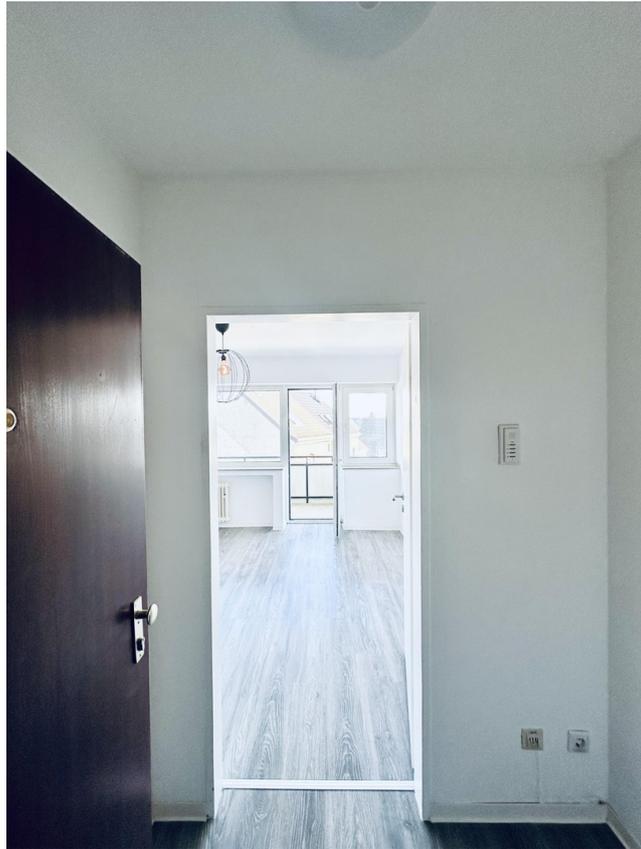


Wannenbad



Wohnen und Essen

Exposé - Galerie



Flur



Wohntage

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Hause



Hausansicht

Exposé - Galerie



Überdachter Fahrradparkplatz



Kellerraum mit Regalen

Exposé - Galerie

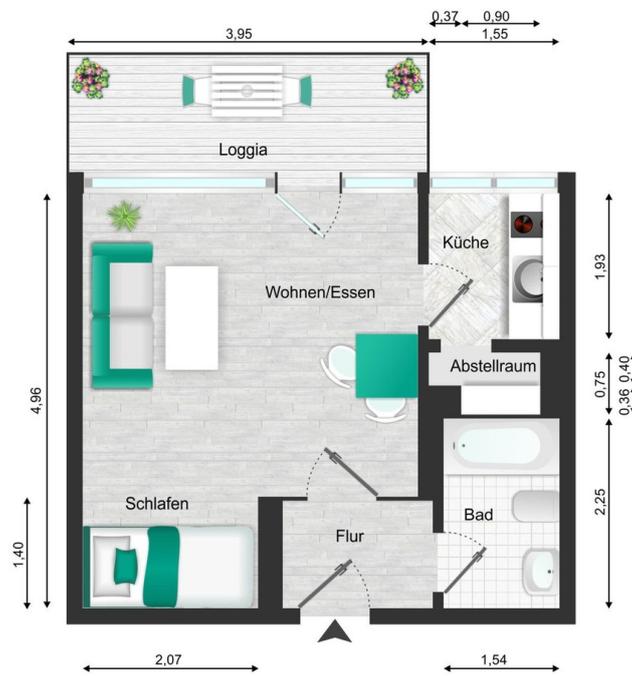


Waschkeller



Trockenkeller

Exposé - Grundrisse



Grundriss