

# **SAM IMMOBILIEN**

Ihre vertrauensvolle Hand – rund um das Thema Immobilien

Immobilienexposé

## **Vermietete, barrierefreie 2-Zimmerwohnung in zentraler Lage von Ennepetal!**

Objekt-Nr.:  
000801-2024



## Wohnung zum Kauf

Vermietete, barrierefreie 2-Zimmerwohnung in zentraler Lage von Ennepetal!

**Kaufpreis**  
110.000 €

 **62 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **2**  
Zimmer

 **1999**  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	110.000 €
	Mieteinnahmen (Soll)	5.880 €
	Mieteinnahmen (Ist)	5.880 €
	Hausgeld	295 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	3,57 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	000801-2024	
<b>Stellflächen</b>	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	62 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Etagen	4
<b>Weitere Informationen</b>	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1999
	Lage/Gebiet	Stadtzentrum

**Sonstige**

**Heizungsart**

**Zentralheizung**

## Beschreibung

Es handelt sich um ein junges, sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf ca. 62 m<sup>2</sup> eine Diele, das barrierefreie Duschbad, ein Schlafzimmer, das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und eine Wohnküche die durch das Wohnzimmer zu erreichen ist.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Dachgeschoss.

Genießen Sie den Luxus des "full, Service", denn die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Winterdienst, Gartenpflege und Co. werden durch externe Unternehmen ausgeführt und sind in den Nebenkosten enthalten.

Diese schöne Wohnung eignet sich perfekt für einen Kapitalanleger.

Sie ist seit dem 01.11.23 an eine alleinstehende Person vermietet, welche den Stellplatz ebenfalls angemietet hat.

## Ausstattung

Ein modernes Treppenhaus mit Fahrstuhl bringt Sie zu Ihrer Wohnungseingangstür.

Die Wohnung ist lichtdurchflutet, sehr gepflegt und bietet eine angenehme Aufteilung und zeitgemäße Ausstattung.

Sie verfügt über 2-fach verglaste Kunststoff-Thermopfenster und wird über eine

Gaszentralheizung beheizt.

Das hell geflieste Badezimmer ist komplett barrierefrei erstellt worden.

Es wurden Buchetüren verbaut, welche ein stimmiges Gesamtbild zu dem ausgewählten Laminatfußboden im Wohn- und Schlafbereich bilden. Die Diele und die Küche sind mit weißen Bodenfliesen ausgelegt.

Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Eine zeitlose Einbauküche ist mit vermietet.

Ein PKW Stellplatz hinter dem Haus rundet das Immobilienangebot ab.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Ennepetal - Milspe.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Bäckereien, eine Sparkasse, Friseurläden und ein gastronomisches Angebot sind fußläufig zu erreichen.

In 5 Gehminuten sind Sie am Ennepetaler - Busbahnhof, von welchem Sie mit seinen verschiedenen Busverbindungen zügig in die Nachbarstädte gelangen. Eine Bushaltestelle befindet sich nur 30 Meter entfernt.

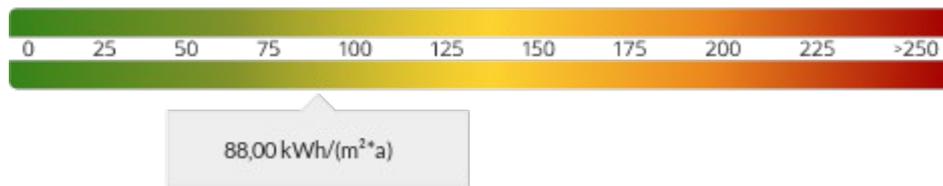
Durch die Ausrichtung der Wohnung nach hinten, genießen Sie trotz der zentralen Lage die Ruhe.

## Sonstiges

Das Hausgeld beläuft sich auf mtl. 295,- €.

Wir können Ihnen im gleichen Haus eine weitere Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> zum Kauf anbieten.

## Energieverbrauchsausweis



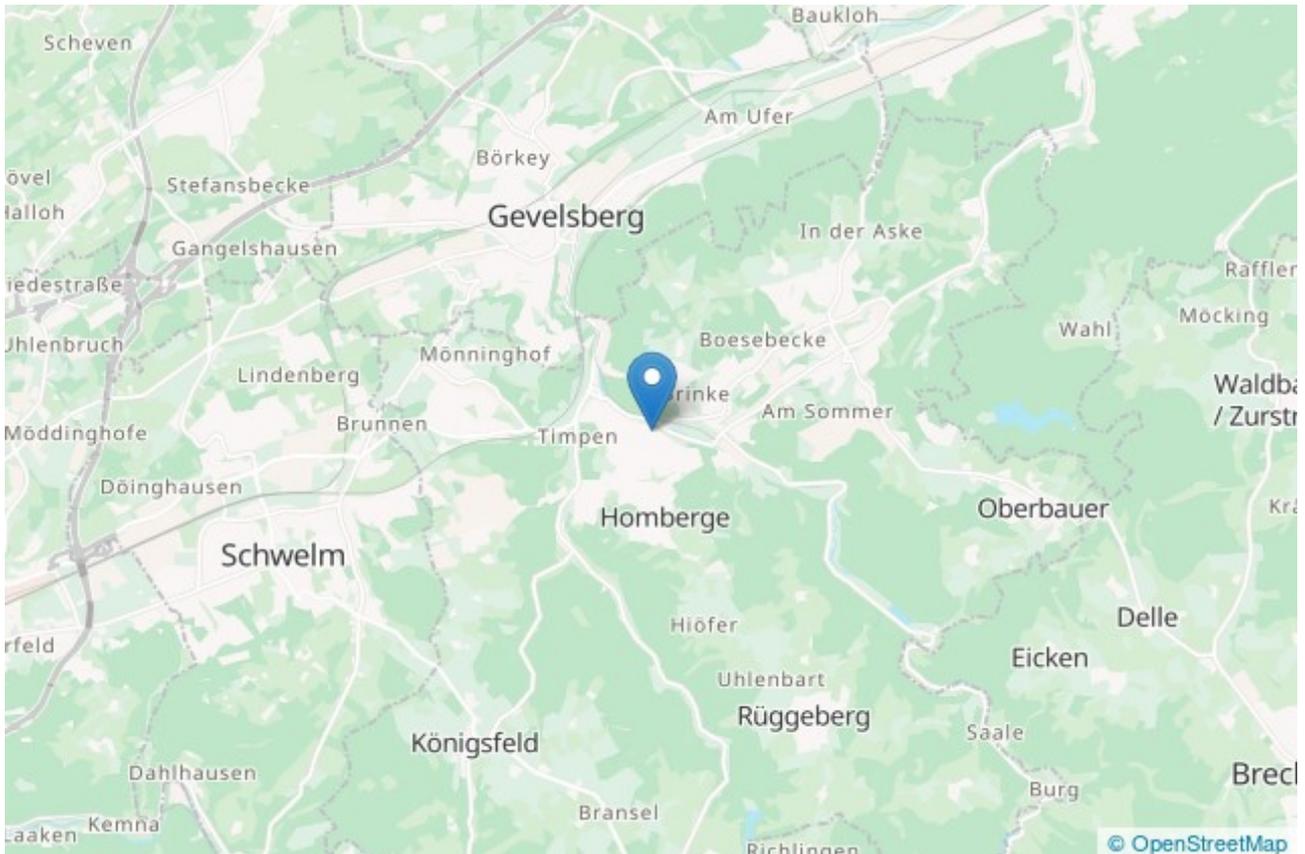
<b>Endenergieverbrauch</b>	88 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	C
<b>Gültig bis</b>	02.06.2029

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Sabrina Sopp
<b>Telefon</b>	02333/4039488
<b>E-Mail</b>	s.sopp@sam-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.sam-immobilien.de">https://www.sam-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

58256 Ennepetal - Milspe





Wohnküche



Bad



Balkon