

Wohnung für Handwerker: Ideal für Senioren bzw. Familien



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	ca. 95,20 m ²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld:	430,00 EUR
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil/Voll renovierungsbedürftig
Zustand Ausstattung:	Teil/Voll renovierungsbedürftig
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	90,40 kWh/(m ² *a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	C
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	Speisekammer	
Stellplatz:	Tiefgarage	
Sanitär:	Wanne	
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	renovierungsbedürftig	
Sonstiges/Wohnen:	Kelleranteil Fahrradraum	Wasch- Trockenraum
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt ca. 5 Kilometer westlich von der Stadtmitte, dort in einer ruhigen abgeschlossenen Wohnlage. Das weitläufige Grundstück ist voll erschlossen und gärtnerisch gestaltet.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Unmittelbar vor der Wohnanlage hält der öffentliche Stadtbus (Buslinie 7) der in 30 Minuten Rhythmus in die Innenstadt fährt (15 Minuten zur Stadtmitte). Ein Discounter mit Vollsortiment ist nur wenige 100 Metern von der Wohnung entfernt. Das Einkaufszentrum Neustift Mitte (Entfernung ca. 1 Kilometer) sowie ein großer Realmarkt (Entfernung ca. 1.400 Meter) sind ebenfalls schnell erreichbar. In nächster Umgebung befinden sich zwei Kindergärten, eine Grundschule und viele weitere öffentliche Einrichtungen. In ca. 3 Kilometer erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 3.

Beschreibung:

Wenn Sie Ihren Lebensstandard im Alter beibehalten wollen, dann macht es Sinn sich nach einer vernünftigen Altersvorsorge umzusehen. Die eigengenutzte Immobilie zählt nach wie vor zu der besten und zukunftssicheren Vorsorge. Nutzen Sie jetzt die nach wie vor günstigen Baugeldzinsen und werden Sie Eigentümer dieser Immobilie. Die Wohnung ist ideal für Senioren (extra Zimmer für 24 Stundenpflege) / barrierefreier Zugang bzw. für Familien mit Kindern - 2 Kinderzimmer, große Grünfläche vor der Haustüre geeignet. Die Wohnung diente ab der Baufertigstellung bis heute einer älteren Dame als ihr Zuhause. Vor Bezug müssten notwendige Reparaturen durchgeführt werden (u. a. Weißen, Erneuerung der Bodenbeläge, Erneuerung der Bäder, Einbau einer Küche usw.). Diese Reparaturmaßnahmen sind bei der Preisfindung bereits berücksichtigt worden. Die Raumaufteilung ist perfekt, kein m² wurde verschenkt. Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für einen 3 m Schrank, zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer (die Räume könnten auch zusammengelegt werden), eine zentrale Diele mit Platz für einen Esstisch, praktische Küche mit Fenster, sowie direkt angeschlossen ein kleines Esszimmer oder eine große Speis. Die Zentrale bildet das über 23 m² große Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Sonnenbalkon. Für geschickte Handwerker bietet sich hier eine echte Gelegenheit neuen, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Bei der letzten Eigentümerversammlung vom 09.10.2025 wurde eine Fassaden- und Balkonsanierung in Höhe von 187.102,87 € beschlossen. Die entstehenden Kosten werden zu 60 % aus der Instandhaltungsrücklage und 40 % Sonderumlage finanziert. Die Kostenrechnungen werden durch Abschlagszahlungen je nach Baufortschritt beglichen.

Ausstattung:

- Durchgehend Kunststofffenster
- Überdachter ca. 8,5 m² großer Sonnenbalkon
- Wannenbad, extra WC
- Drei Schlafräume (Platz für Kinder- oder Homeoffice)
- Große Fensterelemente/helle Räume
- Barrierefreier Zugang
- Lift im Haus

Raumaufteilung:

Kinderzimmer I 7,85 m², Kinderzimmer II / Homeoffice 7,85 m², Wohnzimmer 23,23 m², Küche mit Fenster 6 m², Hauswirtschaftsraum/Essbereich/Speis 4,90 m², zentrale Diele 12,92 m², Schlafzimmer 16,47 m², Bad mit Abzug 4,13 m², WC mit Abzug 1,85 m², Flur 5,51 m², Balkon 8,63 m² : 2 = 4,49 m²

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 95,2 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht derzeit leer und kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Exposé - Objekt-Nr.: 400014

Die derzeitige Hausgeldvorauszahlung beträgt lt. Eigentümer 415,- € und für die Tiefgarage 15,- €

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2024 für die WG / 99.314,66 €/ für den Lift 54.435,16 € und für die Tiefgarage 10.287,04 €.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist ein abgeschlossenes Kellerabteil.

An Gemeinschaftseinrichtungen ist ein Trockenraum vorhanden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 90,4 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr Wohngebäude: 1973, Baujahr Anlagentechnik: 1994

Energieeffizienzklasse: C

Maklercourtage: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner



Thomas Resch

Verkauf: Eigentumswohnungen

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 673 26 59

eMail: thomas.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder







Grundrisse

