

Perfekte Kombination aus Ruhe und Komfort: Wohnung in idyllischer Augustusburger Lage

ZU VERKAUFEN

Perfekte Kombination aus
RUHE UND KOMFORT:
Wohnung in idyllischer
Augustusburger Lage

2-RAUM-WOHNUNG
Wohnfläche
ca. 52,95 m²

Idyllische, ruhige Lage

Balkon

Parkplatz

7SDE_WE43
Straße der Einheit 7 b
09543 Augustusburg
Deutschland

Daten im Überblick

Objektnummer	7SDE_WE43
Kategorie	Kauf - Wohnung
Unterkategorie	Dachgeschoss
Baujahr ca.	1996
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	normal
Vermietet	Ja
Preis	99.999 €
Stellplatz-Preis	40 €
Kaltmiete	324,87 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	150 €
Käuferprovision	4,76%
Hausgeld/Monat	220,23 €
Mtl. Mieteinnahmen	514,87 €
Etage	2. OG
Etagenzahl	2
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1

Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche ca.	52,95 m ²
Nutzfläche ca.	52,95 m ²
Keller	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	119,10 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	NOT_APPLICABLE

Provisionshinweis

bezogen auf den Kaufpreis inkl. der derzeit gültigen MwSt.

Beschreibung

Entdecken Sie Ihre zukünftige Eigentumswohnung im charmanten Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Augustusburg. Dieses 52,95 m² große 2-Zimmer-Apartment bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause mit vielen praktischen Vorteilen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Gebäudes mit insgesamt 2 Etagen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Hier finden Sie:

- Ein geräumiges Wohnzimmer, das mit seinen großen Fenstern für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt
- Ein komfortables Schlafzimmer, ideal für erholsame Nächte
- Ein modernes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung
- Eine praktische Küche, die ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Aktivitäten bietet

Der Bodenbelag aus hochwertigem Laminat und Fliesen gewährleistet eine pflegeleichte und ansprechende Wohnumgebung. Die Wohnung ist derzeit vermietet, was sie zu einer attraktiven Kapitalanlage macht. Mit einem monatlichen Hausgeld von 218 € bietet diese Immobilie eine solide Rendite.

Zu den weiteren Highlights dieser Eigentumswohnung gehören:

- Ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen bequemes und sicheres Parken ermöglicht
- Eine effiziente Zentralheizung, die mit Gas betrieben wird und für ein angenehmes Raumklima sorgt

Die Lage in Augustusburg ist besonders attraktiv: Sie profitieren von einer ruhigen Wohngegend mit gleichzeitig guter Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, während die malerische Umgebung für Entspannung und Erholung sorgt.

Diese gepflegte und normal ausgestattete Dachgeschosswohnung wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses attraktiven Angebots überzeugen.

Ausstattung

Die moderne und komfortable Ausstattung der Wohnung gewährleistet ein angenehmes Wohnerlebnis.

Dank der modernen Isolierverglasung bietet sie eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern trägt auch zur Energieeffizienz bei. Die Wohnküche ist vollständig gefliest und funktional gestaltet, um effizientes Arbeiten zu ermöglichen. Sie bietet ausreichend Platz und Anschlussmöglichkeiten für alle notwendigen Küchengeräte.

Das Badezimmer ist ebenfalls gefliest und mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Diese sorgen für Komfort und sind pflegeleicht, was den täglichen Gebrauch erleichtert.

Die Wohnräume zeichnen sich durch eine helle und freundliche Gestaltung aus, unterstützt durch große Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. Dies schafft eine angenehme und einladende Atmosphäre.

Mit einer Fläche von 5,14 m² bietet der Balkon zusätzlichen Raum im Freien. Er ist ideal, um entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen und ermöglicht eine ansprechende Erweiterung des Wohnbereichs. Sie haben einen sehr schönen Blick auf die Burg Augustusburg. Ein sicherer Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und bietet komfortable Parkmöglichkeiten direkt im Gebäude. Dies erhöht die Sicherheit und den Komfort erheblich.

Ein eigenes Kellerabteil steht zur Verfügung und bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Vorräte oder saisonale Artikel. Dies sorgt für mehr Ordnung und Platz in der Wohnung. Der Wäscheraum ist mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet, um eine Waschmaschine und einen Trockner zu installieren. Er bietet ausreichend Platz und ist funktional gestaltet, um das Wäschewaschen bequem und effizient zu gestalten. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Licht.

Lage

Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Augustusburg, umgeben von reichlich Grünflächen, die eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre bieten. Augustusburg ist bekannt für seine malerische Landschaft und die historische Augustusburg, die ein beliebtes Ausflugsziel ist. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Infrastruktur:

Bildung: Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule sind gut erreichbar.

Einkaufen: Supermarkt vorhanden, Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte decken den täglichen Bedarf.

Gesundheit: Ärzte, Apotheke, gute medizinische Versorgung.

Freizeit: Augustusburg bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Radwege, das Schloss Augustusburg, Sportvereine.

Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Städte durch Bus- und Bahnverbindungen. Autobahnanschlüsse sind ebenfalls schnell erreichbar.

Sonstiges

Nettokaltmiete 3.900,00 EUR p.a.

Nebenkosten 1.800,00 EUR p.a.

Aktuelle Bilder der Wohnung werden nachgereicht.

Alle Angaben im Exposé beziehen sich auf die uns vorliegenden Pläne, Unterlagen sowie die Aussagen des Eigentümers. Für Richtigkeit, Irrtümer und Änderungen der Angaben übernehmen wir keine Haftung.



Straße der Einheit 7b - Hausansicht.



Straße der Einheit 7b - Fassadenansicht



Straße der Einheit 7b - Hausansicht - 1



Rückseite der Wohnanlage



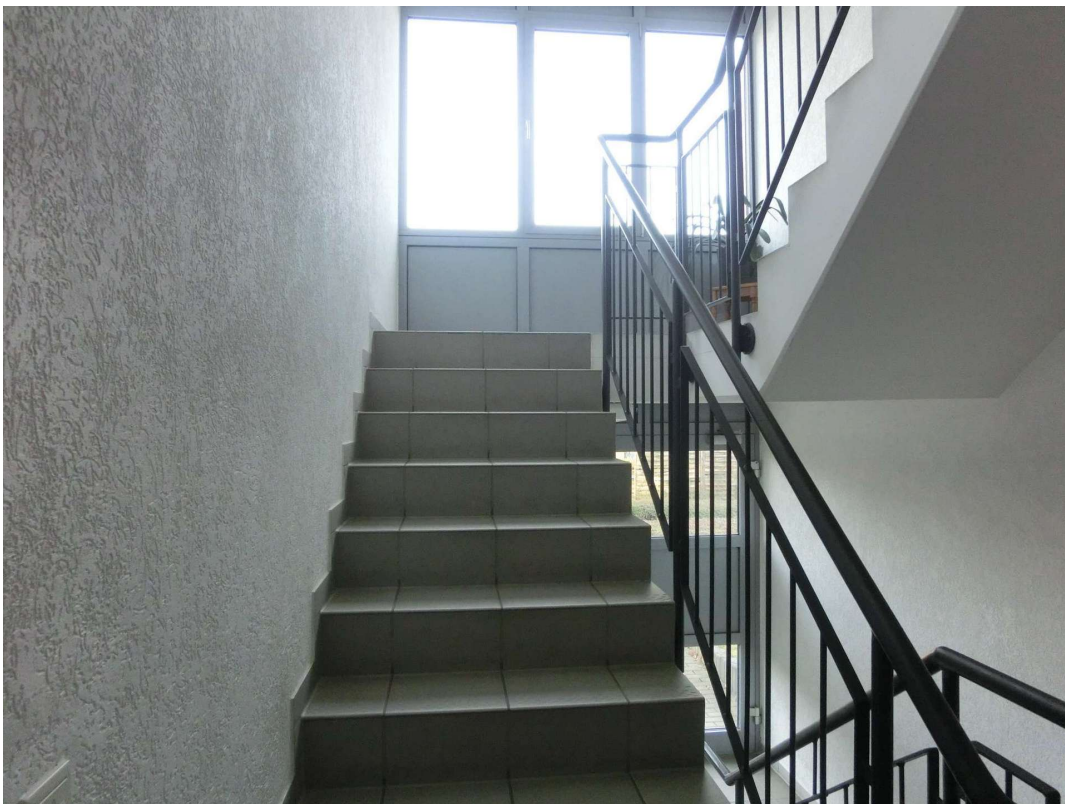
Tiefgarage



Straße



Innenhof



Treppenhaus



Innenhof.



Innenhof



Umgebung



Badezimmer exemplarisch



Schlafzimmer exemplarisch



Wohn-Küche exemplarisch



Flur exemplarisch

Ihre Ansprechpartnerin

Annemarie Moritz

APM - Kleppel Wirtschaftsberatung Immobilien & Verwaltung

Clausstraße 76-80

09126 Chemnitz

Telefon: 037153008262

Homepage: www.apm-kleppel.de

E-Mail: verkaufsteam@apm-kleppel.de