## 40789 Monheim am Rhein

# Kapitalanlage: Moderne 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Stellplatz in Monheim-Baumberg

**374.000 €**
Kaufpreis

**126,23 m²**
Wohnfläche

**4**
Zimmer

giv GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

## Ihr Ansprechpartner

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 126,23 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1965 |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 374.000 € |
| Hausgeld | 372 € |
| Aussen-Courtage | Die |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 18.11.2028 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr (Haus) | 1965 |
| Energieverbrauchkennwert | 145.20 |
| Primär-Energieträger | OEL |
| Wertklasse | E |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Gäste-WC | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

** Dachterrasse (Süd) im Jahr 2021 erneuert

** Große Dachgauben im Jahr 2017 und 2020 erneuert

** Geräumige Familienwohnung mit attraktivem Grundriss

** Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten

** Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein

** Hervorragende Anbindung an die Metropolen Düsseldorf und Köln

## Beschreibung

Die gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in einem ca. 1965 erstellten Mehrfamilienhaus, bei dem im Jahr ca. 1997 das Dachgeschoss erstmalig und damit komplett neu zu einer Wohnung ausgebaut wurde.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 126 m² und besticht durch ihre familienfreundliche Aufteilung sowie eine großzügige Dachterrasse, die nach Süden ausgerichtet ist. Vom Eingangsbereich aus gelangt man in den geräumigen Wohn- und Essbereich, der Zugang zu einem Zimmer sowie zur gut ausgestatteten Küche mit angrenzender Abstellkammer bietet. Die zwei weiteren Schlafzimmer befinden sich neben dem modernen Badezimmer, das weiß gefliest ist und eine große Eckbadewanne, eine zusätzliche Dusche sowie ein Fenster umfasst. Zudem gibt es eine separate Gästetoilette. Dank der großen Gauben, die in den Jahren 2017 und 2020 erneuert wurden, verfügt die Wohnung über nur wenige schräge Wandflächen, was die Raumnutzung optimal macht.

Im Keller stehen der Hausgemeinschaft Trockenraum und Fahrradkeller zur Verfügung. Ein direkt zugeordneter Stellplatz vor dem Haus, der im Kaufpreis bereits enthalten ist, rundet das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückvermietung verkauft. Der Verkäufer wird die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 374.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.285,- € inkl. Außenstellplatz.

## Lage

Makrolage
Monheim am Rhein ist eine Kleinstadt im Kreis Mettmann mit ca. 45.000 Einwohnern, zentral gelegen zwischen Düsseldorf, Köln und Leverkusen. Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie der Nähe zur Chemieindustrie im Chempark Leverkusen. Monheim bietet durch die Rheinlage und umliegende Seen einen hohen Erholungswert. Die Infrastruktur umfasst ein zentrales Einkaufszentrum, Ärzte, alle Schulformen sowie vielfältige Sportangebote. Über die A3 und A59 bestehen schnelle Anbindungen an Düsseldorf, Köln und Leverkusen. Busse zum S-Bahnhof Langenfeld ermöglichen Anschlüsse an die Fernbahnhöfe und die internationalen Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn sind in unter einer Stunde erreichbar.

Mikrolage
Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Baumberg. Dieser ist bei Familien durch die gute Infrastruktur und abwechslungsreich angelegten Wohnsiedlungen sowie das angrenzende Naherholungsgebiet Urdenbacher Kämpe sehr beliebt. Im Stadtteil Baumberg gibt es mehrere Kindergärten und 2 Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich in Monheim und Langenfeld. Verschiedene Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs können Sie gut fußläufig erreichen.

## Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich

begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

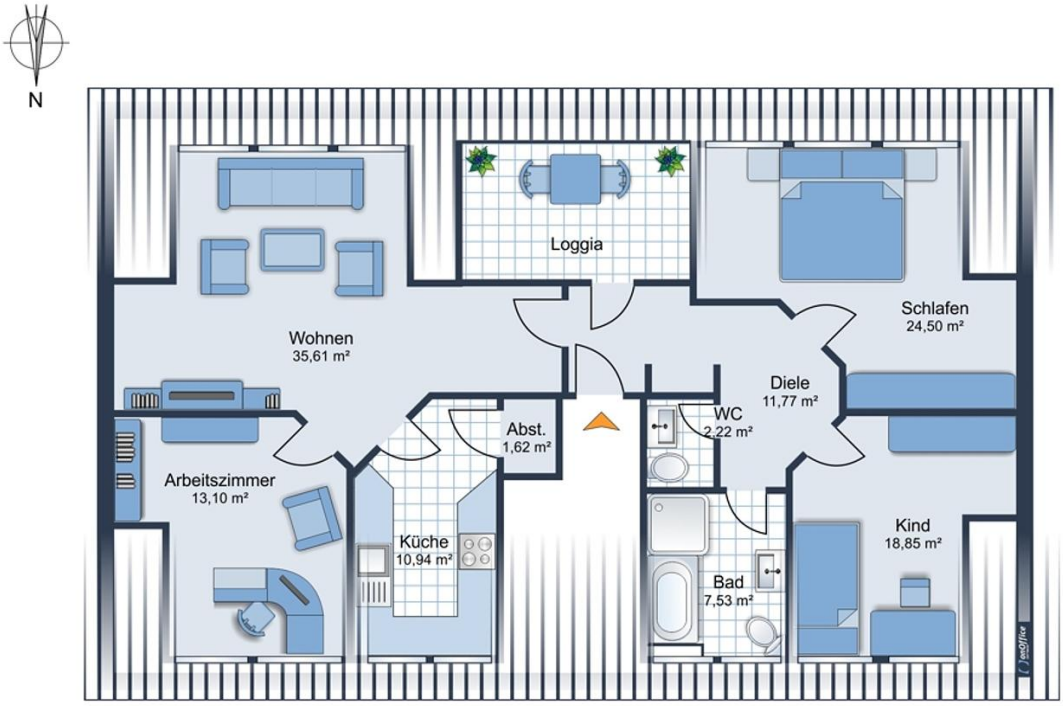
SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.

giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung
Kauf mit Rückvermietung
✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher
Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich


N
Loggia
Wohnen
35,61 m²
Schlafen
24,50 m²
Diele
11,77 m²
WC
2,22 m²
Abst.
1,62 m²
Arbeitszimmer
13,10 m²
Küche
10,94 m²
Kind
18,85 m²
Bad
7,53 m²