

Exposé

Wohnung in Kreuztal-Fellinghausen

**Gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon,
Garten & Garage in Kreuztal-Fellinghausen**



Objekt-Nr. OM-426575

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

57223 Kreuztal-Fellinghausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	350,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	4.999 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige und gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten in ruhiger Lage von Kreuztal-Fellinghausen. Das Gebäude wurde ca. 1987 (geschätzt) errichtet und bietet eine angenehme, private Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 118 m² und ist aktuell vermietet. Sie eignet sich daher sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Eine Garage mit zusätzlichem Abstellraum im Außenbereich ist zu einem Festpreis i.H.v. 4.999,00 EUR zu erwerben.

Ausstattung

- 4 Zimmer, Küche, Bad
- Parkett- und Fliesenböden
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet
- Balkon
- Gartennutzung (ca. 350qm)
- Garage (falls gewünscht)
- Zusätzlicher Neben-/Abstellraum im Außenbereich (falls gewünscht)
- Kellernutzung (Gemeinschaftsbereich)
- Gemeinschaftlicher Waschraum und Trockenraum im Obergeschoss für 2 WE (1.OG+DG)
- Gepflegter Gesamtzustand
- Einbauküche gehört den Mietern und ist nicht Bestandteil des Verkaufs

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Rücklagen vorhanden (ca. 20.000 €)
- Wohneigentumsanteil: 25 %
- Energieausweis vorhanden erstellt 2022

Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und grünen Wohngebiet von Kreuztal-Fellinghausen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität und eine gute Infrastruktur aus.

- Gute Anbindung an A4, A45 und HTS.
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe.
- Naturnahe Lage mit hohem Erholungswert.
- Ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	195,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Kueche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht Gebäude



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG