ROTHE
IMMOBILIEN

Solide Kapitalanlage in beliebter Lage

41539 Dormagen
Preis 177.000,00 €



Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6371
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Friedenstraße
Hausnummer	23
PLZ	41539
Ort	Dormagen
Etage	Obergeschos
Wohnfläche	ca. 62 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	108,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	05.03.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	177.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	286,00 €

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Beschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer hochwertigen und gepflegten Mehrfamilienhausanlage mit 24 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 2 Häuser mit jeweils 12 Wohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätzen. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 errichtet.

Dieser charmante 2-Zimmer-Klassiker überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Durch eine umfängliche Renovierung/Modernisierung bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente. Bereits die Diele empfängt Sie mit viel Platz und verfügt über einen praktischen Abstellraum. Auf der linken Seite befindet sich das gepflegte Badezimmer, welches mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Rechts gelegen öffnet sich die Küche zum Wohnbereich. Das helle Wohnzimmer verfügt über eine Schiebetüranlage mit Zugang zum Balkon. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zudem in das ruhig gelegene Schlafzimmer.

Raumaufteilung der Wohnung (Whg. Nr. 8):

- Wohnzimmer: ca. 24,83 m^2
- Küche: ca. 6,32 m^2
- Badezimmer: ca. 6,42 m^2
- Schlafzimmer: ca. 14,47 m^2
- Diele: ca. 6,66 m^2
- Balkon ca. 3,15 m^2 (6,30 m^2)

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 61,85 m^2.

Weiterhin gehört zu der Wohnung ein Kellerraum mit Stromanschluss (ca. 6,00 m^2) und ein Tiefgaragenstellplatz in einer umfangreich sanierten Tiefgarage. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

Die Treppenhausreinigung, der Winterdienst und die Gartenpflege sind extern vergeben.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 162.000,00 €. Der Preis für den PKW-Tiefgaragenstellplatz ist mit 15.000,00 € angesetzt. Somit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 177.000,00 €.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen setzen sich aus der Kaltmiete für die Wohnung in Höhe von 425,00 €, für den Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 50,00 € und den zuzüglichen Betriebskosten in Höhe von 200,00 € zusammen. Demnach beläuft sich die aktuelle Warmmiete auf 675,00 €. Die Jahresnettomiete für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt 5.700,00 €.

ROTHE
IMMOBILIEN

Aus Diskretionsgründen wurde auf Innenaufnahmen verzichtet. Gerne zeigen wir Ihnen das Objekt bei einer gemeinsamen Besichtigung.

Lage

Berufspendler nach Köln, Neuss oder Düsseldorf finden am nur wenige Gehminuten entfernten Bahnhof Dormagen optimale Anschlüsse mit S-Bahnen und Regionalzügen. Auch die Autobahnanschlussstelle A 57 ist drei Autominuten entfernt. Hier erreicht man in 20 Minuten die benachbarten Großstädte sowie alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte. Der ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbare Busbahnhof verbindet mit der Dormagener Innenstadt und allen anderen Dormagener Ortsteilen. Der Dormagener Norden, speziell Horrem, ist infrastrukturell der interessanteste Stadtteil der Stadt. Das Schulzentrum ist dem Bahnhofsbereich vorgelagert. Das Berufs- und Bildungszentrum, das Gymnasium und die Städtische Sekundarschule sind fußläufig in unmittelbarer Nähe. Auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind weitestgehend fußläufig zu erreichen. Ein Netto-Markt und eine Bäckerei befinden sich direkt am Bahnhof. Das Einkaufs- und Gewerbegebiet TOP WEST erreichen Sie zügig mit dem Auto. Sport und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls in naher Umgebung vorhanden.

Ausstattung Beschreibung

- Hell gefliestes Badezimmer
- Weiße Wohnraumtüren
- Heller Fliesenboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Schiebetüranlage und ISO-Sprossenfenster mit Doppelverglasung
- Rollläden an allen Fenstern und Fensteranlagen
- Geschmackvoll gefliestes Dusch- und Wannenbad
- Türöffner und Gegensprechanlage
- Wasch- und Trockenkeller
- TV-Kabel Anschluss im Wohnzimmer
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- Fahrradkeller

ROTHE
IMMOBILIEN

Sonstige Angaben

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 286,00 € inkl. 47,80 € Anteil Zufuhr zur Erhaltungsrücklage.

Der Makler-Vertrag mit der Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH. Am Weißen Stein 1, 41541 Dormagen, kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Widerrufsrecht
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.
Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH – Ihr Immobiliendienstleister in Dormagen

ROTHE
IMMOBILIEN

Impressionen



6371_Friedenstr. 23_Ansicht



6371_Friedenstr 23_Whg. 8 (12)

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6371_Friedenstr 23_Whg. 8 (8)



6371_Friedenstr 23_Whg. 8 (1)

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



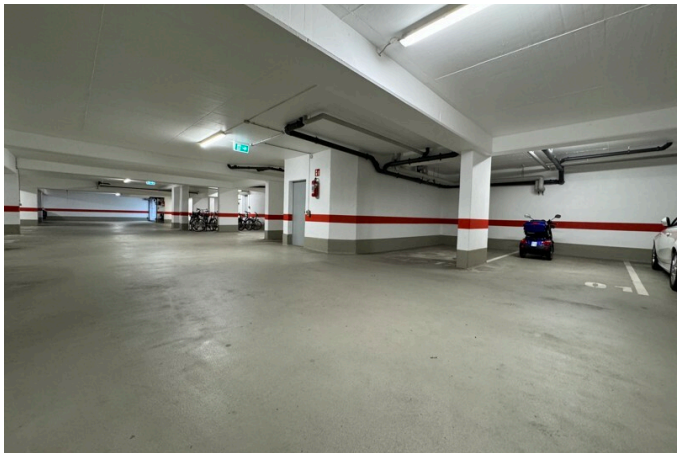
6371_Friedenstr. 23_Impressionen



6371_Friedenstr. 23_Impressionen



6371_Friedenstr 23_Whg. 8 (2)



6371_Friedenstr. 23_Tiefgarage



6371_Friedenstr 23_Whg. 8 (4)



6371_Friedenstr 23_Whg. 8 (5)

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6371_Friedenstr 23_Whg. 8 (6)



6371_Friedenstr 23_Whg. 8 (10)

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Grundriss

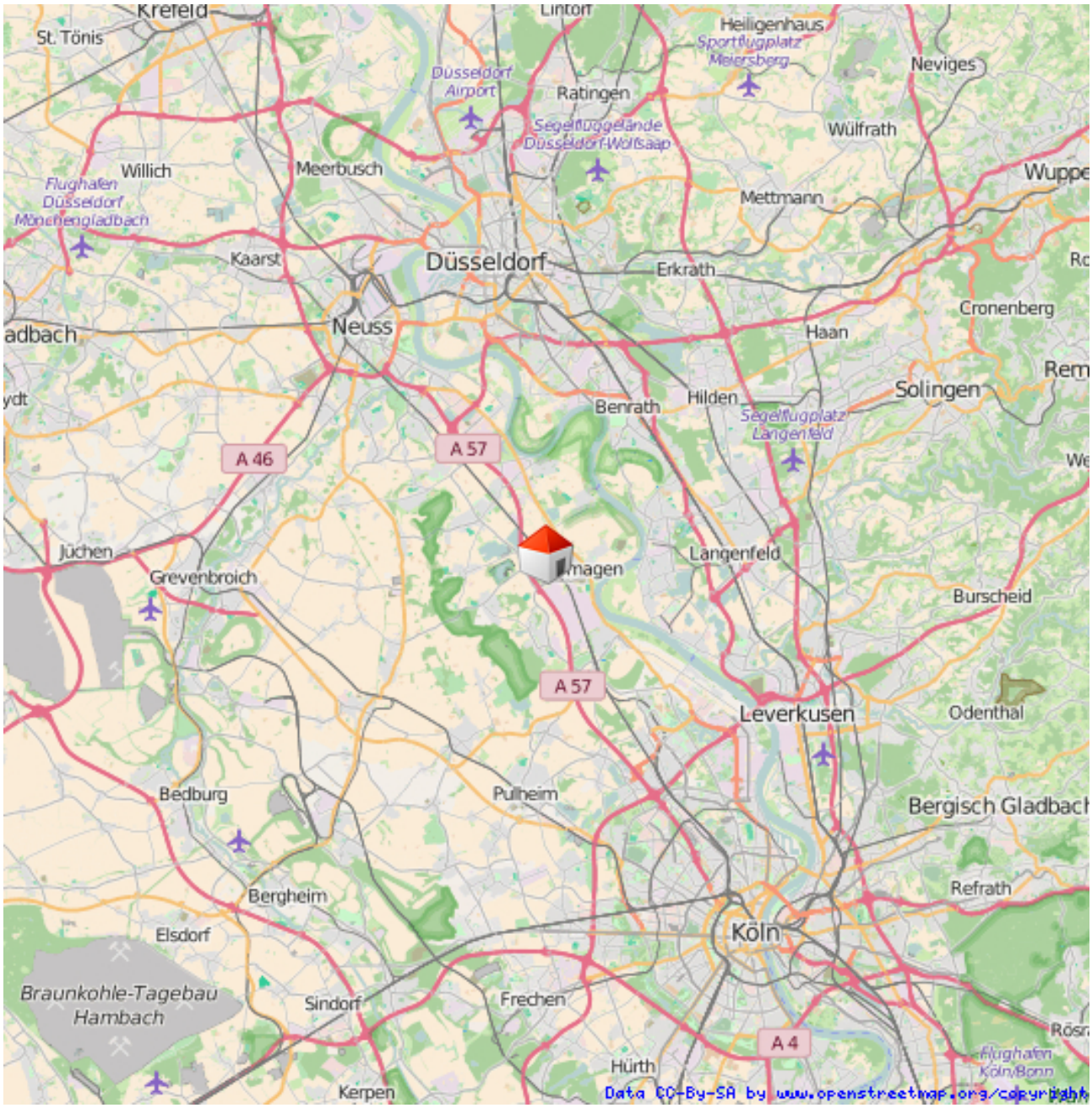


6371_Friedenstr. 23_Grundriss

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

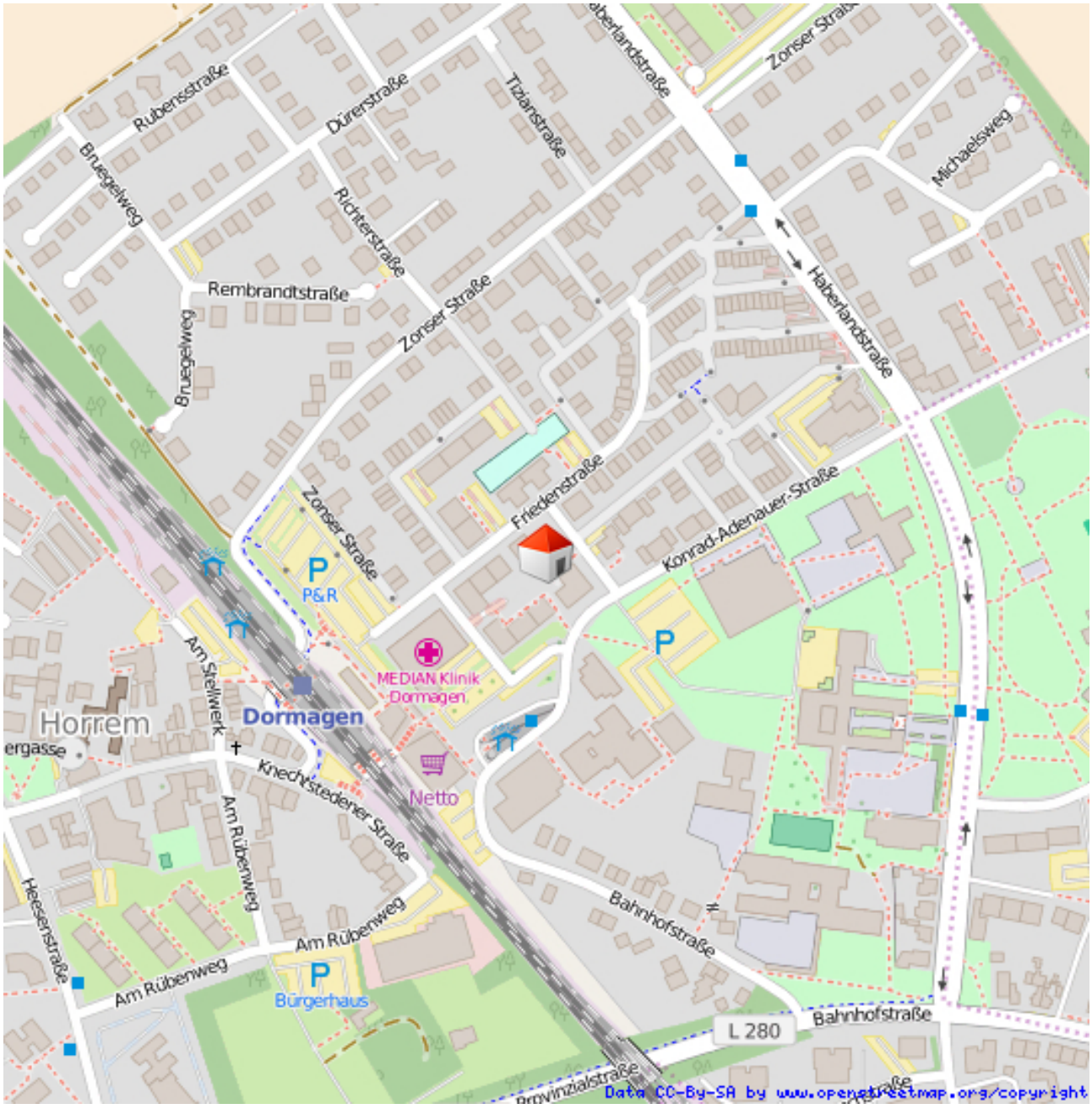
Lageplan



6371_Friedenstr. 23_Makrolage

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6371_Friedenstr. 23_Mikrolage

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin

Firma

+49 (0) 21 33 22 73 02

immobilien@rothe-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.