ROTHE
IMMOBILIEN

Kapitalanlage im Herzen von Dormagen

41539 Dormagen
Preis 159.000,00 €



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	6381
Verfügbar ab	sofort
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Unter den Hecken
Hausnummer	86
PLZ	41539
Ort	Dormagen
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 58 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 15.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1999
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	95,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	04.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	159.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	283,00 €

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

Durch eine gepflegte und ansprechend gestaltete Grünanlage sind fünf Wohnhäuser auf einem Grundstück miteinander verbunden. Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss rechts eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der Flur. Auf der rechten Seite liegt das hell-geflieste Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Geradeaus gelangen Sie in das Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse. Die Terrasse ist zusätzlich mit einer Sonnenmarkise ausgestattet.

Raumaufteilung der Wohnung Nr. 47 im EG rechts:

- Diele: ca. 7,02 m^2
- Bad: ca. 5,59 m^2
- Küche: ca. 3,88 m^2
- Wohn-/Esszimmer: ca. 24,56 m^2
- Schlafzimmer: ca. 13,43 m^2
- Terrasse: ca. 7,68 m^2 (3,84 m^2)

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 58,32 m^2.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum (Nr. 47) sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage (Nr. 119).

Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Hobbyraum zur Verfügung. Die Treppenhausreinigung sowie der Hausmeisterservice werden von einem externen Dienstleister übernommen und sind bereits im Hausgeld enthalten.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 159.000,00 €. Der Preis für den PKW-Tiefgaragenstellplatz ist mit 15.000,00 € angesetzt. Somit ergibt sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von 174.000,00 €.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen setzen sich aus der Kaltmiete für die Wohnung in Höhe von 440,00 €, für den Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 40,00 € und den zuzüglichen Betriebskosten in Höhe von 184,00 € zusammen. Demnach beläuft sich die aktuelle Warmmiete auf 664,00 €. Die Jahresnettomiete für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt 5.320,00 €. Ebenfalls kann eine marktgerechte Mietanpassung von bis zu 15 % vorgenommen werden, wodurch sich die Mietrendite nachhaltig optimieren lässt.

ROTHE
IMMOBILIEN

Lage

Im Herzen der Stadt, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone entfernt, befindet sich diese hochwertige und komfortable Wohnanlage. Die Häuser liegen parallel zur Einkaufsstraße und bieten damit eine absolut zentrale und attraktive Wohnlage.

Der Standort ist hervorragend an das regionale Nahverkehrsnetz angebunden, das die gesamte Rheinschiene zwischen Düsseldorf und Köln umfasst. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sind umliegende Städte in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig vorhanden. Auch ein Kaufhaus sowie eine Ladenpassage mit einer vielfältigen Auswahl an Mode, Schmuck und Haushaltsartikeln sind in wenigen Minuten erreichbar. In der Innenstadt laden Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Ebenso befinden sich Drogerien, Friseure, Optiker und Apotheken in der näheren Umgebung. Ärztehäuser mit verschiedenen Fachrichtungen sowie Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar und gut angebunden.

Darüber hinaus stehen verschiedene Sport- und Freizeitangebote zur Verfügung: Fitnessstudios, ein Hallen- und Freibad sowie weitläufige Grünflächen entlang des Rheins. Diese eignen sich ideal für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten. Der Deich bietet zudem eine direkte Verbindung in Richtung der benachbarten Großstädte.

Ausstattung Beschreibung

- Fenster mit Rollläden
- Elektrische Rollläden am Terassenfenster
- Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Sonnenmarkise
- Hell gefliestes Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Ebenerdige Dusche
- Gas-Zentralheizung
- Warmwasser über die Heizungsanlage
- Wasch- und Trockenkeller
- Fahrradkeller
- Kabelfernsehen (Vodafone)
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- TOP-zentrale Wohnlage

ROTHE
IMMOBILIEN

Sonstige Angaben

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt derzeit 283,00 € inkl. 47,51 € Erhaltungsrücklagenanteil gemäß Wirtschaftsplan 2025.

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



6381_Unter den Hecken 86_Flur



6381_Unter den Hecken 86_Bad

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



6381_Unter den Hecken 86_Küche mit Esstisch



6381_Unter den Hecken 86_Offene Küche

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



6381_Unter den Hecken 86_Wohnzimmer



6381_Unter den Hecken 86_Terrasse



6381_Unter den Hecken 86_Tiefgarageneinfahrt



6381_Unter den Hecken 86_Außenanlage

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

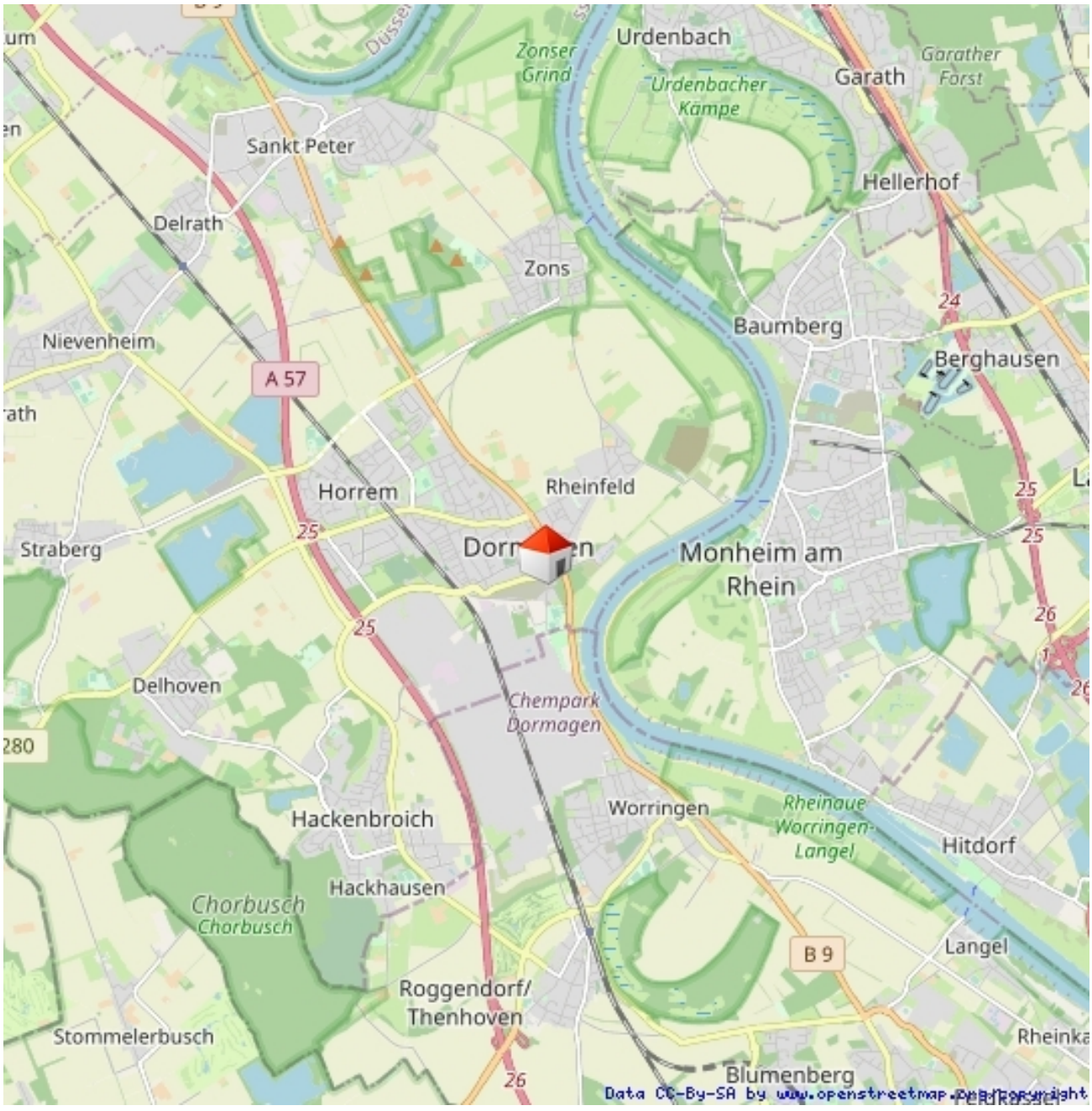


6381_Unter den Hecken 86_Grundriss

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

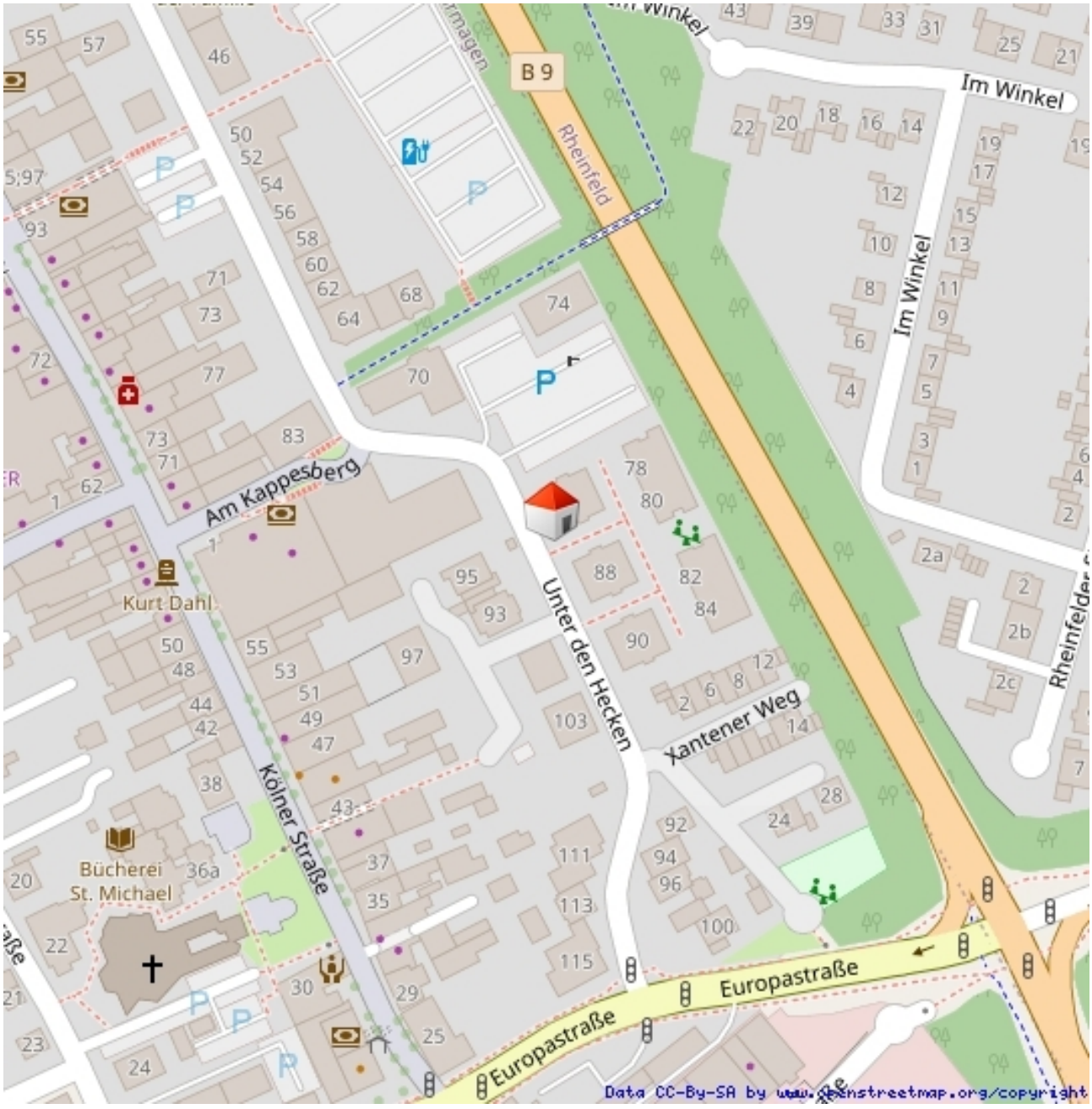
Lageplan



6381_Unter den Hecken 86_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



6381_Unter den Hecken 86_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.