



IMMOBILIEN

Haus

**Vollvermietetes Dreifamilienhaus
in attraktiver Lage zum
persönlichen Vermögensaufbau**

**Objekt-Nr.:
20049-3001**

labels.forSale

in 52538 Gangel





Details

Preise	Kaufpreis	615.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	23.400 €
Informationen	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 210 m²
	Zimmer	8
	Grundstücksfläche	field.approximately 600 m²
	vermietbare Fläche	field.approximately 210 m²
	min. teilbare Fläche	field.approximately 210 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	2011
	Zustand	neuwertig
	Bauweise	Massiv
	Dachform	Satteldach
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	3
	Wohneinheiten	3
	Separate WCs	2
	Balkone	2
	Terrassen	1
	Ausstattung	Bad mit



Küche	Einbauküche, Offene Küche
Boden	Fliesen, Laminat
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓
Wasch/Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Stellplätze

Stellplatz	Anzahl
	2

Beschreibung

Gebaut wie für Eigennutzung! Diese Aussage trifft hier auf jedes Baudetail. Die Materialien sind außerordentlich hochwertig, die Ausstattung auf hohem Niveau. Hier sind Sie - 3 Wohnungen vereint in einem Haus. Und dieser Ausblick... Traum! Die 3 Wohnungen verteilen sich insgesamt auf 8 Zimmer und rund 210 m² Wohnfläche. Das Haus wurde 2011 liebevoll erbaut und ist voll vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 23.400,-EUR. Die erste 82 m² große 3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss bietet neben dem großen Wohn,- Ess,- und Kochbereich, zwei weitere Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC und ein Abstellraum. Vom Wohnzimmer erreichen Sie bequem die überdachte Terrasse und den sonnigen Garten mit kilometerweiten Feldblick. Angrenzend an der Terrasse liegt der Zugang zur großen Garage mit zusätzlicher Abstellfläche. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist baugleich mit der im Erdgeschoss. Der einzige Unterschied liegt im Balkon, der Ihnen durch die Höherlegung einen noch weiteren Blick über Feld und Wiesen verschafft. Zu dieser Wohnung gehört ebenfalls eine Garage. Die dritte traumhafte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verteilt sich auf 2 Zimmer mit 50 m² Wohnfläche. Vom offenen Wohn,- Ess,- und Kochbereich erreichen Sie die



uneinsehbare Dachterrasse. Die energieeffiziente Erdwärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung schont nicht nur die Umwelt, sondern auch den Geldbeutel der Mieter. Neben den zwei vermieteten Garagen mit elektr. Sektionaltoren, stehen den Mietern drei weitere Außenstellplätze und 2 zusätzliche Stellplätze vor den Garagen für die Fahrzeuge zur Verfügung. Der vollunterkellerte Bereich bietet, neben der gemeinschaftlichen Waschküche, jedem ein persönliches abschließbares Kellerabteil. Ein weiteres Highlight liegt ebenfalls im Kellerbereich, womit wir Sie gerne bei einer persönlichen Besichtigung überraschen möchten.

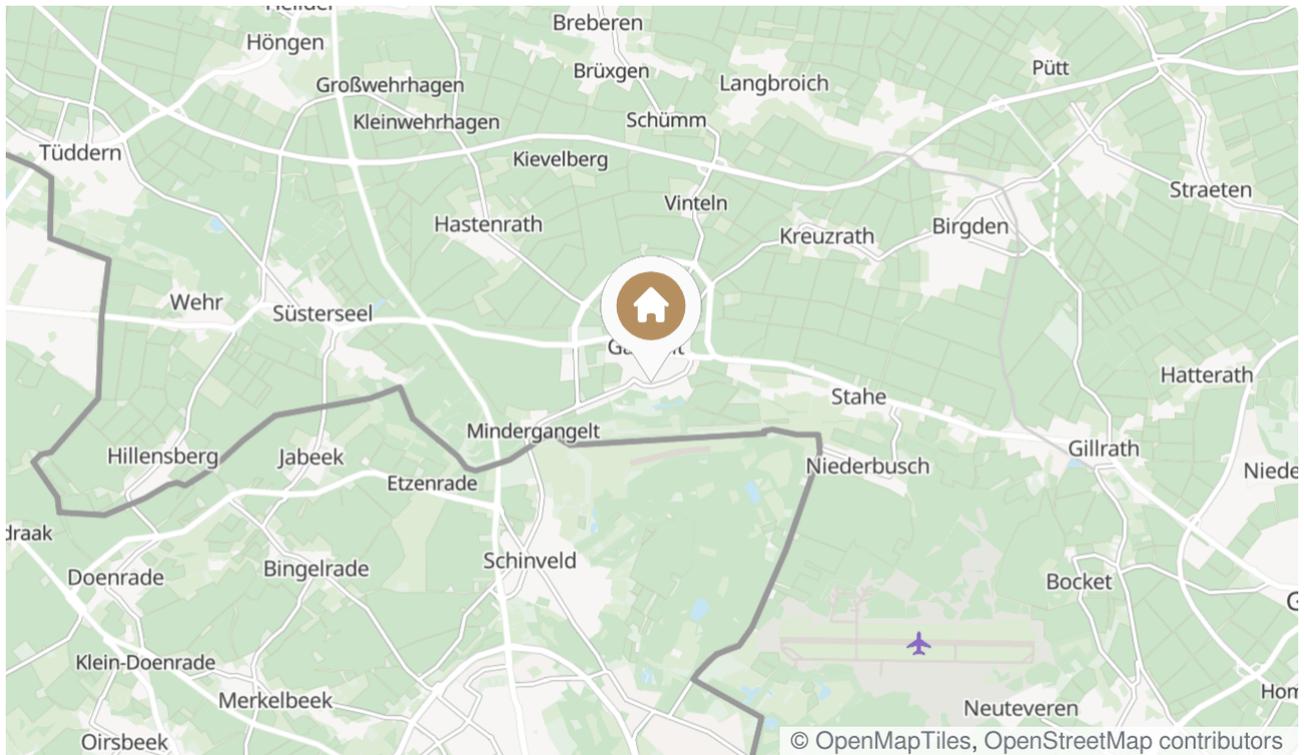
Sonstiges

Bodenrichtwertentwicklung: 2014: 110 EUR/m² 2015: 120 EUR/m² 2016: 125 EUR/m² 2017: 130 EUR/m² 2018: 135 EUR/m² 2019: 145 EUR/m² 2020: 155 EUR/m²

Lage & Umgebung

52538 Gangelt

In einer gepflegten Nachbarschaft in Gangelt- Birgden, liegt dieses Haus günstig in einer attraktiven Lage am Feldrand mit unverbaubarer Aussicht. Die nächste Einkaufsmöglichkeit, der Stadtpark, eine Bushaltestelle, mehrere Restaurants uvm. sind in wenigen Schritten erreicht, was diese Immobilie so derartig attraktiv zum eigenen Vermögensaufbau macht! Die Nähe zu den Niederlanden bietet abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, aber auch für Sonntagseinkäufe. Mehrere Seen und Naherholungsgebiete sorgen für den hohen Freizeitwert unserer Region und bieten schöne Spazier- und Wanderwege in der Natur.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis
19.08.2029

Endenergiebedarf
16,77 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse
A+

Baujahr
2011

Befeuerungsart
Erdwärme mit Wärmepumpe

Heizungsart
Fußbodenheizung

Energieausweis
2014





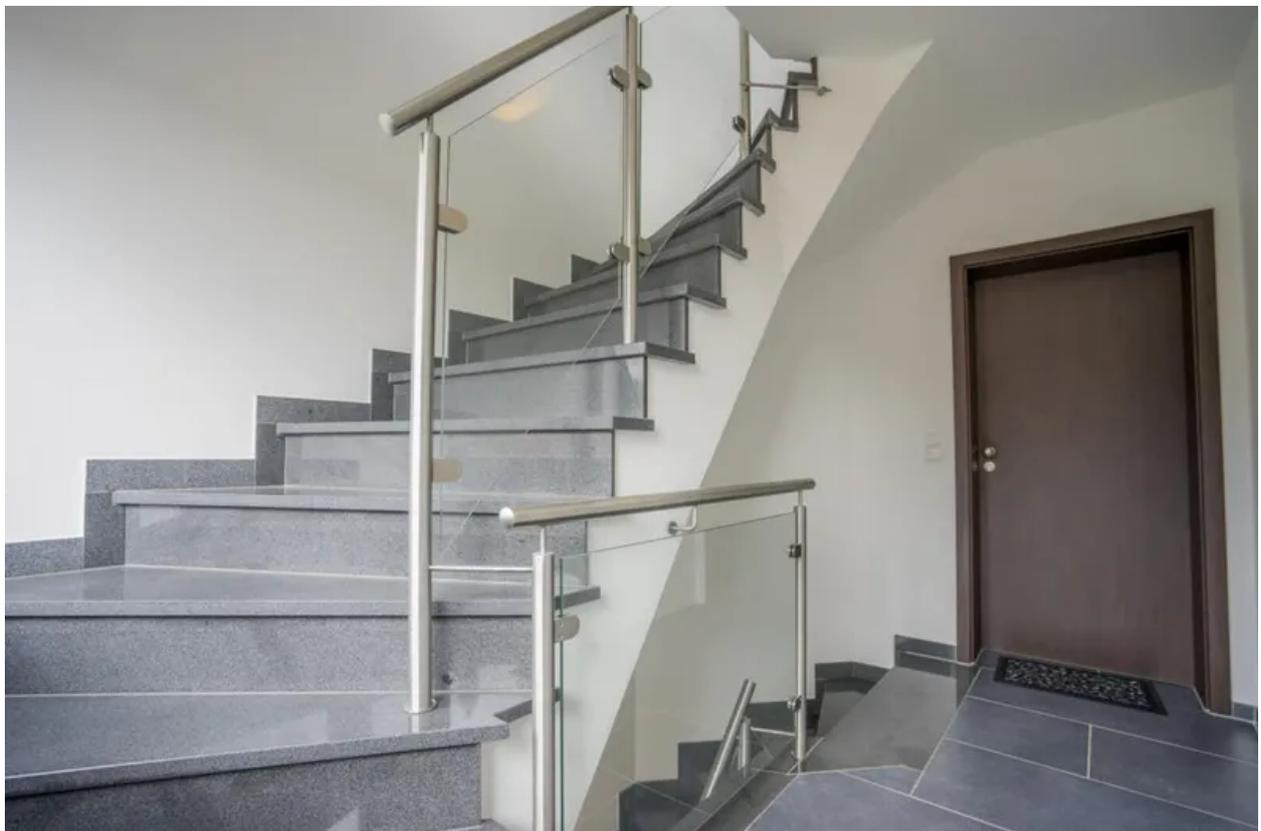
1. Hausansicht



2. Gartenansicht



9. Badezimmer



3. Treppenhaus



7. Schlafzimmer



8. Büro



5. Küche



4. Kellerbereich



6. Wohnbereich



10. Gäste-WC

Kontakt

Telefon: +49 2452 9787818
E-Mail: p.haar@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Philipp Haar

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

