

## Etagenwohnung in Grevenbroich / Gustorf

**3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon  
und Garage in Grevenbroich-Gustorf,  
4.OG, Aufzug vorhanden**

**S** | **SCHWARZ  
IMMOBILIEN**  
SEIT 2012 IHR MAKLER IN VIERSEN



Objekt-Nr. IS-2487

**Etagenwohnung**

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Schwarz  
Telefon: 02162 9198881

41517 Grevenbroich / Gustorf  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	439 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kapitalanlage oder zur späteren Eigennutzung.

Wir bieten diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Garage zum Kauf an. Die Wohnung im 4. Obergeschoss ist bequem per Aufzug zu erreichen und befindet sich am Rande der Grevenbroicher Ortschaft Gustorf.

Die Wohnung verfügt über eine Diele, Küche, Wohnzimmer, ein weiterer geräumiger Flur von dem Elternschlafzimmer, Kinder- und Badezimmer zu betreten sind. Der kürzlich sanierte große Balkon kann vom Wohnzimmer und von der Küche aus erreicht werden. Die Wohnung ist gut vermietet und befindet sich einem guten Zustand. Die Garage wird derzeit von den Eigentümern als Lager genutzt und kann ohne weiteres nach Kauf wieder für mindestens 60 € pro Monat vermietet oder selbst genutzt werden.

Im Kellergeschoss befindet sich ein zur Wohnung gehöriger Kellerraum sowie die Gemeinschaftsräume.

In dem genannten Hausgeld sind Heizkostenvorauszahlungen bereits enthalten.

Weitere Informationen sowie Auskünfte zu der aktuellen Kaltmiete und dem bestehendem Mietverhältnis erhalten Sie auf Anfrage und Registrierung über das Kontaktformular.

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne vorab einen Einladungslink zu einer virtuellen 360-Grad-Besichtigung.

## Ausstattung

- großer modernisierter Balkon mit schönem Ausblick
- Balkon von Wohnzimmer und Küche erreichbar
- Kellerraum
- Garage im Kaufpreis enthalten
- Kabel-TV
- Haustierhaltung ist in dem Haus grundsätzlich gestattet
- neuer geräumiger Aufzug (Baujahr 2021)
- reduzierte Käuferprovision
- aktuell vermietet
- gepflegte Wohnanlage mit eigenem Kinderspielplatz
- Miteigentumsanteil 75,26 / 10.000 und 4,19 / 10.000 (Garage)
- Grundstücksgröße der Wohnanlage: 10.993 m<sup>2</sup>
- monatliche Hausgeldzahlung inkl. Heizkostenvorauszahlung 317 € zzgl. Instandhaltungsrücklage 122,48 €
- Mieteinnahmen pro Monat: Wohnung Kalt 600 € + Garage (mind. 60 €)

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

**Sonstiges**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Wir sind mit dem Verkauf alleine beauftragt, eine Innenbesichtigung ist in Terminabsprache mit uns und entsprechender Vorlaufzeit möglich. Die Provision für den Käufer beträgt 2,50 % (inkl. 19 % MwSt.) und beträgt somit 50 % der Gesamtprovision.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können

Bitte beachten Sie die Widerrufsbelehrung, das Muster-Widerrufsformular sowie unsere Informationen zum Widerrufsrecht.

Hinweis:

Alle Objektangaben ohne Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung möglich und bei Zustandekommen des Vertrages bleibt unser Provisionsanspruch nach wie vor bestehen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Ingo Schwarz

SCHWARZ Immobilien

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

ingo.schwarz@schwarz-immo24.de

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage am Ortsrand des Grevenbroicher Stadtteils Gustorf. Sie befindet sich in ruhiger Wohnlage in einem gewachsenen Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

In Gustorf befinden sich viele Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, u.A. Restaurants, Geschäfte, Schulen, Friseur, Kindergarten, Apotheke und Ärzte. Im nahe gelegenen Grevenbroich sind weitere zahlreiche Geschäfte sowie weiterführende Schulen, Kindergärten, Ärzte und ein Krankenhaus vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle vor dem Haus, Bahnhof im Ort) und

das Straßen/Autobahnnetz (A540 und A46), das gute Verbindungen in die kleineren und größeren Städte des Umlands (Neuss, Mönchengladbach, Köln, Düsseldorf, Aachen) gewährleistet.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

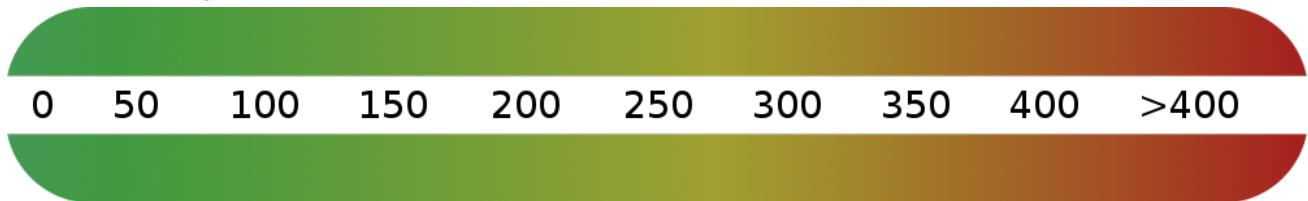
**Courtage**

2,50 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

Hinweis: Käuferprovision

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	80,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



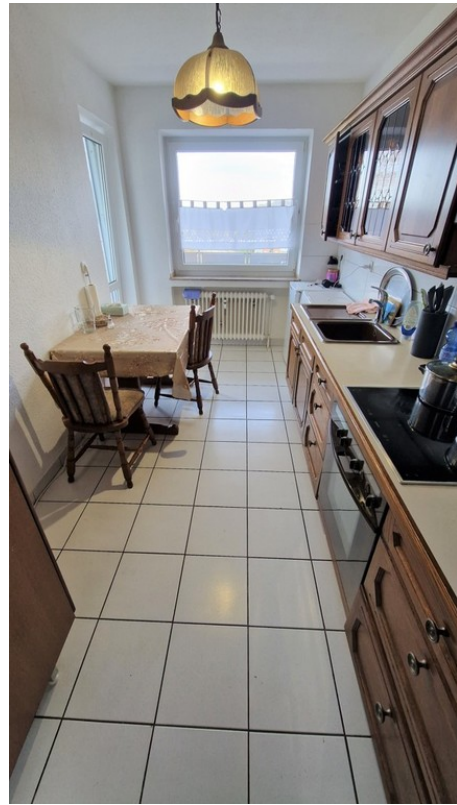
Haus Eingangsseite



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche



Garagenzufahrt



# Exposé - Galerie



Flur



Aufzug



Garage zur Wohnung



# Exposé - Galerie



Eingänge Aufzug/Treppenhaus



Vorplatz / Fahrradständer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Grundrisse



Grundriss