

**VERKAUF**



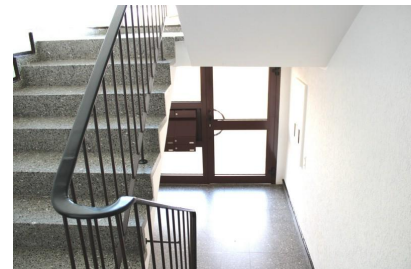
**von Schlapp Immobilien**

**02181-22 878 22**

**0170-472 4598**



Heike2



Hausflur



Diele

Nutzungsart      Wohnen  
Vermarktungsart Verkauf  
Objektart        Wohnung  
Objekttyp        Etage

## **Freie 2-3 Zimmer-Wohnung im 1 OG mit großer Sonnenterrasse**

Gefunden auf BSDimmo Testumgebung - <https://demo.bluestonedesign.de/>

---

<b>Details Immobilie</b>	Kaufpreis: 288.000,00 €	Wohnfläche ca.: 103,00 m <sup>2</sup>
		Zimmer: 2
		Schlafzimmer: 1
		Badezimmer: 1
		Balkone: 1

---

**Verwaltungsdaten** Referenznummer HL00045

**Energiepass**

Energiepass Art:	Verbrauch
gültig bis:	04-2026
Verbrauchskennwert:	142 kWh/(m <sup>2</sup> a)
mit Warmwasser	<input type="checkbox"/>
Energieeffizienzklasse:	C
Ausstelldatum:	13.04.2016
Jahrgang:	2014

**Ausstattung**

Ausstattung	STANDARD
Dusche	<input type="checkbox"/>
Einbauküche	<input type="checkbox"/>
Fliesenboden	<input type="checkbox"/>
Ofenheizung	<input type="checkbox"/>
Elektrobefeuerng	<input type="checkbox"/>
Südbalkon bzw. Terrasse	<input type="checkbox"/>
Kabel / Sat / TV Empfang	<input type="checkbox"/>
Breitband Internetzugang	LTE

**Zustand**

**Umgebung**

Entfernung zur Autobahn	6 km
Entfernung zum Bus	0.3 km
Entfernung zum Zentrum	7.5 km

**Objektbeschreibung****ENERGIEAUSWEIS**

- Energieeffizienzklasse: C
- erstellt am: 13.04.2016
- gültig bis: 13.04.2026
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 142 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Ofen
- Befeuerung: Elektro
- Baujahr: 1972

-----

**Highlights auf einen Blick:**

Diese schicke Wohnung liegt in einem in 1972 erbauten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, im ersten Obergeschoss, von 3 Geschossen. Die gesamte Anlage besteht aus 5 Doppelhäusern je 6 Parteien, 60 Parteien insgesamt plus Tiefgarage. Ein Tiefgaragenplatz kann ggf. angemietet oder gekauft werden. Die Anlage ist sehr gepflegt und wurde fortlaufend instandgehalten.

2-Zimmer-Wohnung, 103 m<sup>2</sup>, mit sehr gr. Sonnen-Terrasse, die vom Grundriss her eine 3.Zimmer - Wohnung war, was auch leicht wieder hergestellt werden könnte. Das Wohnzimmer ist über 40 m<sup>2</sup> groß und bestand ursprünglich aus 2 Räumen. Das Duschbad wurde barrierefrei modernisiert. Alle Doppelverglaste Holzfenster haben Rollläden, zur Südseite elektrisch betrieben. 2016 wurde die Terrasse saniert. Beheizt wird die Wohnung über Nachtspeicherheizungen (asbestfrei).

Die Wohnung ist sofort bezugsfähig, das Hausgeld beträgt 240,- € monatlich. Eine möglich Jahreskaltmiete wäre 10.080 €.

Sie finden gute Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische und soziale Einrichtungen im Zentrum von Kleinenbroich und in Kaarst-Vorst.

Beide Zentren liegen jeweils ca. 1500 m vom Objekt entfernt.

**Lage**

Kleinenbroich ist eine ehemalige Gemeinde am Niederrhein. Im Rahmen der kommunalen Neugliederung wurde sie 1975 in die Stadt Korschenbroich (Rhein-Kreis Neuss) eingemeindet. Kleinenbroich hat rd. 10.300 Einwohner. Nach Kaarst und Korschenbroich sind es rd. je 1,5 km. Nah an Neuss und Mönchengladbach. Die Autobahnen sind zügig zu erreichen.

**Ausstattung**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aufgrund der gesetzlichen Vorschriften (Datenschutzverordnung, Verbraucherwiderrufsrecht, Geldwäschegesetz usw.) ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Namens- und Adressangabe bearbeiten können. Telefonische Auskünfte zu dem Angebot dürfen wir aufgrund der gesetzlichen Vorschriften im ersten Schritt nicht mehr erteilen.

**sonstige Angaben**

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heike Lück  
Dipl. Sachverständige (DIA)  
Tel.: +49 (0)2181 - 22 878 22  
Mobil.: +49 (0)170 - 472 4598  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

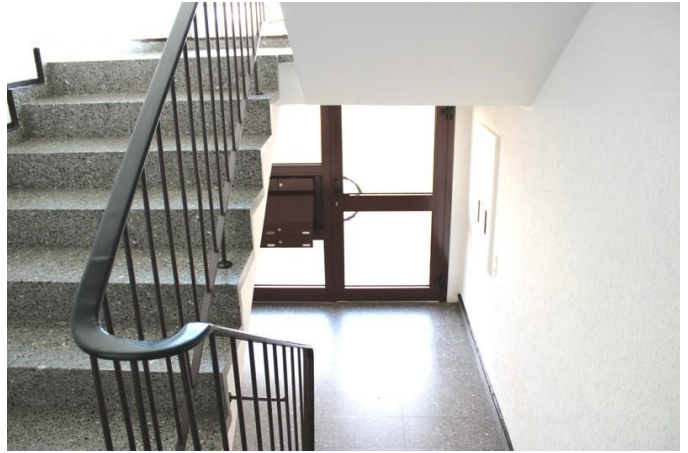
Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie die Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!



Heike2



Hausflur



Diele



Wohnen



Südterrasse



Ausblick



Fassade



Wohnen2



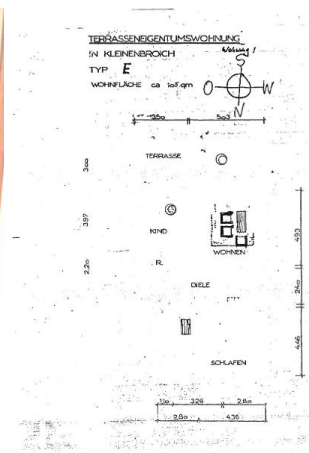
Küche



Schlafen

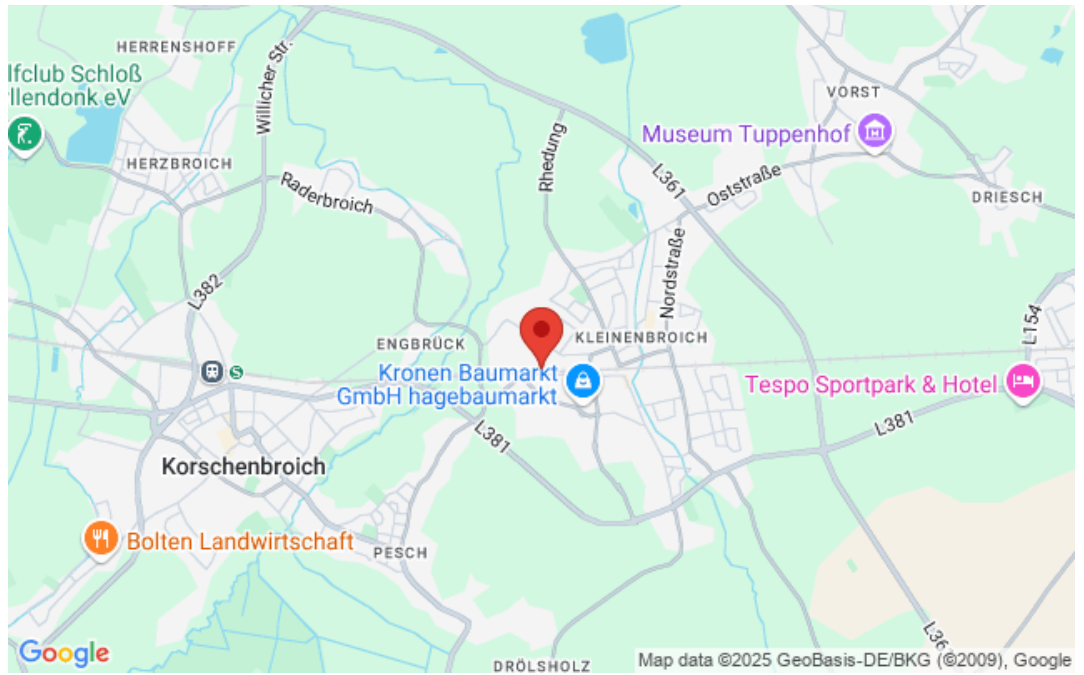


Duschbad



Grundriss

**Mikrolage**



**Makrolage**



BSDImmo - Die professionelle [Joomla OpenImmo Immobilien Software](#)