DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3922

52511 GEILENKIRCHEN

Kapitalanlage mit Weitblick: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Geilenkirchen

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 97 m²	1980	4	139.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**139.000 €**	Balkone	**1**
Hausgeld	**460 €**	Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Wohnfläche	**ca. 97 m²**	Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Zimmer	**4**	Energieausweistyp	**Bedarf**
Baujahr	**1980**	Gültig bis	**01.08.2028**
Kategorie	**Standard**	Endenergiebedarf	**134,9 kWh/(m²a)**
Zustand	**Gepflegt**	Energieeffizienzklasse	**E**
Unterkellert	**Ja**	Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Schlafzimmer	**3**	Befeuerungsart	**Gas**
Badezimmer	**1**	Heizungsart	**Zentralheizung**
Separate WCs	**1**	Energieausweis	**2014**

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Wohn_Essbereich

Objektbeschreibung

Diese Etagenwohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 bietet Kapitalanlegern eine seltene Kombination aus Raumangebot und Rendite. Mit einer Wohnfläche von ca. 97 m² überzeugt die Einheit durch eine durchdachte Grundrissgestaltung. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete in Höhe von 6.840,00 €.

Ein zentrales Element der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit besticht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den dazugehörigen Balkon, der einen wunderbaren Ausblick bietet und die Wohnqualität in den warmen Monaten ideal nach außen erweitert.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, wobei drei Schlafzimmer maximale Flexibilität bei der Raumplanung ermöglichen. Ob als Rückzugsort für Eltern, Kinderzimmer oder als Arbeitsbereich – die Räume sind vielseitig nutzbar und bieten eine freundliche sowie lichtdurchflutete Atmosphäre. Ergänzt wird dieses Raumangebot durch ein funktionales Badezimmer mit Badewanne, sowie ein separates WC. Die klare Trennung von Wohn- und Privatbereich sorgt dabei für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert, wodurch den Mietern zusätzlicher Stauraum zur Verfügung steht. Trotz der einfachen Ausstattungsqualität überzeugt die Immobilie durch ihre solide Bausubstanz und die vorteilhafte Raumaufteilung. Das aktuelle Hausgeld beträgt 460,00 €.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Immobilie besticht durch ihre erstklassige, zentrumsnahe und dennoch angenehm ruhige Wohnlage in einer der etabliertesten Wohngegenden von Geilenkirchen. Die direkte Umgebung ist von einer gepflegten Nachbarschaft und einem grünen Stadtcharakter geprägt. Ein besonderer Vorteil dieser Adresse ist die hervorragende Erreichbarkeit aller Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Grundschulen und das renommierte Bischöfliche Gymnasium befinden sich in komfortabler, teils fußläufiger Reichweite, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Auch die charmante Innenstadt mit Fußgängerzone, dem Wurmtal-Center, Ärzten, Apotheken und abwechslungsreicher Gastronomie ist in wenigen Minuten erreicht. Für Pendler ist die Lage ideal: Der Geilenkirchener Bahnhof bietet eine schnelle und direkte Anbindung an die Bahnstrecke Aachen–Düsseldorf. Zudem garantiert die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße B56n und die nahegelegene Autobahn A46 maximale Flexibilität im gesamten Raum Aachen, Heinsberg und Mönchengladbach. Wer Entspannung sucht, findet im nahegelegenen Stadtpark oder entlang der idyllischen Wurmauen den perfekten Ausgleich im Grünen. Eine Adresse, die anspruchsvollen Wohnkomfort mit urbaner und familiärer Perfektion verbindet.

Herr Nick Adams
Tel. 004915221624334
n.adams@immofly.de



Balkon



Küche

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Schlafzimmer

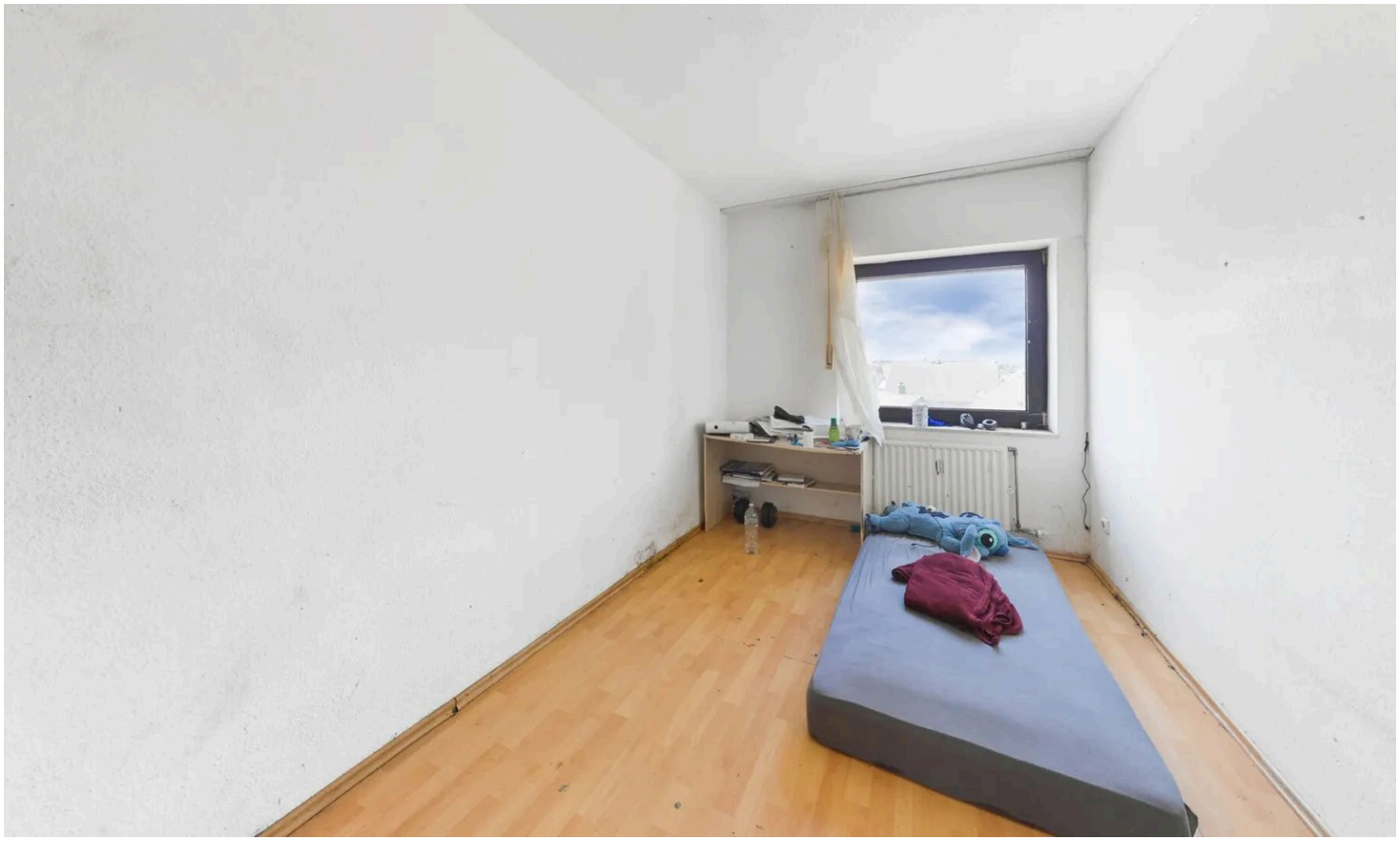


Zimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Zimmer



Badezimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



WC

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Diese Immobilie online