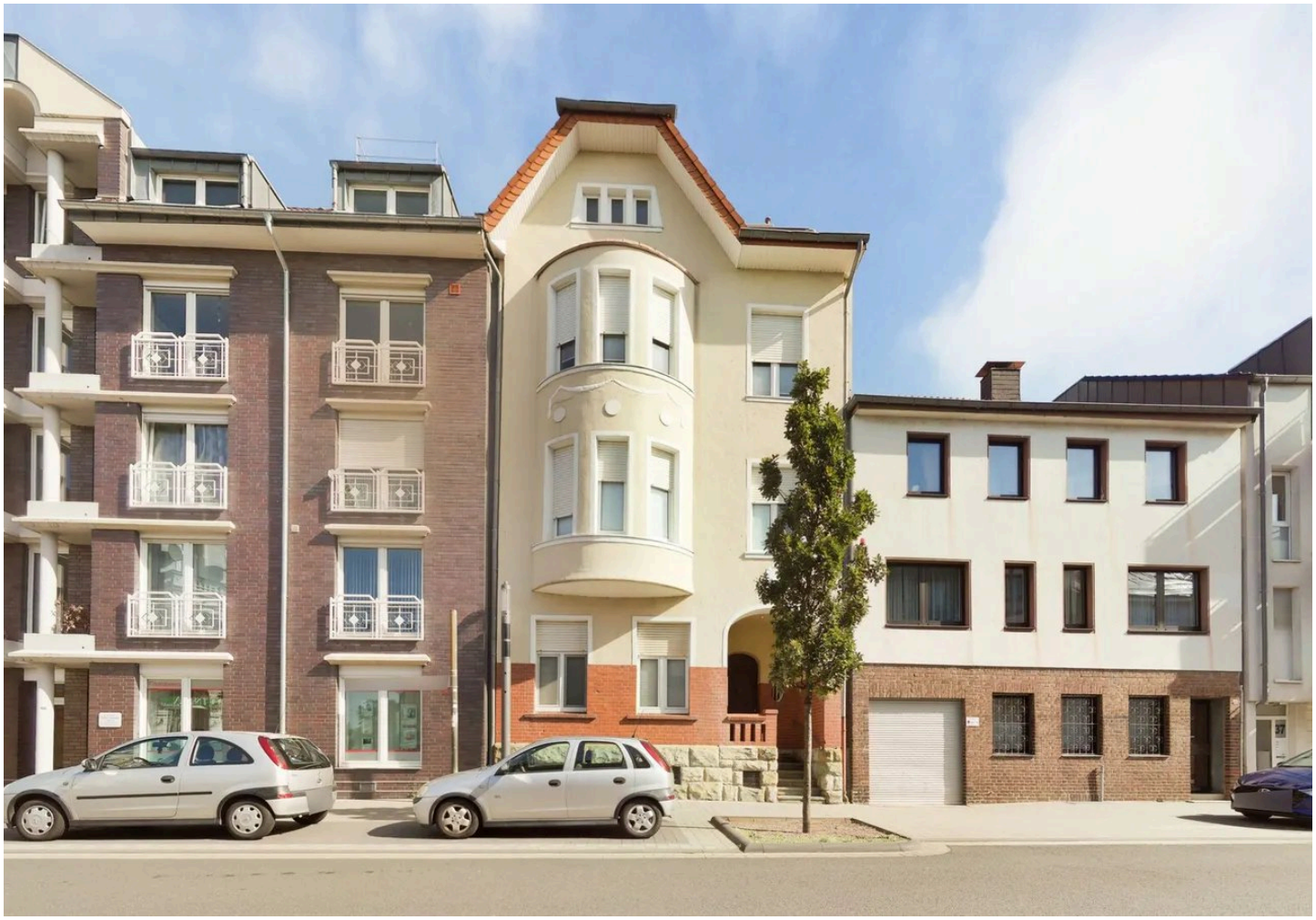
DIETRICH IMMOBILIEN

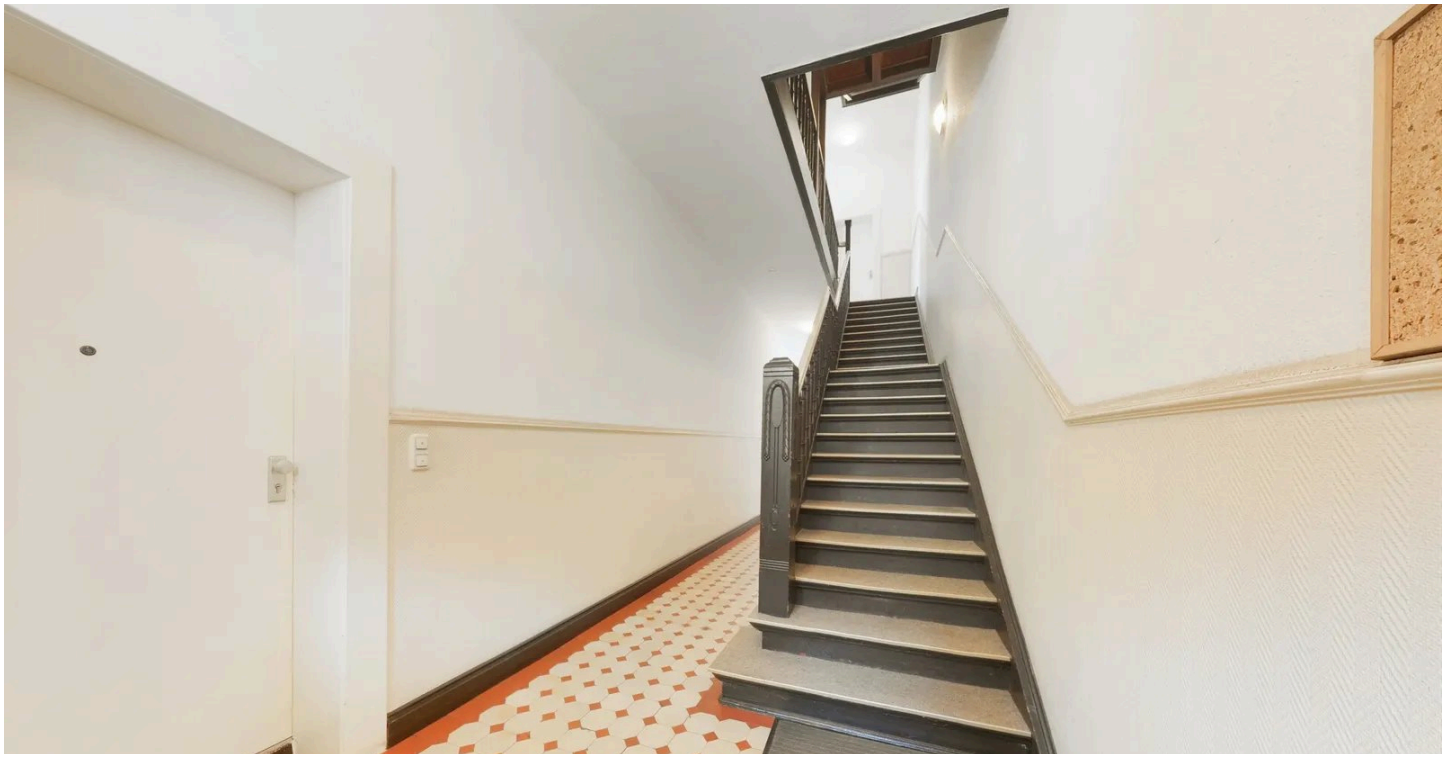


Objekt-Nr. 20049-4083

41515 GREVENBROICH

Maisonette mit Galerie, Dachterrasse & Balkon – vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Grevenbroich-Mitte

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 90,5 m²	1900	3	239.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**239.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**12.300 €**
Hausgeld	**472 €**
Wohnfläche	**ca. 90,5 m²**
Zimmer	**3**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1900**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**3**
Etagen	**4**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Wohneinheiten	**7**

Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**30.08.2028**
Endenergieverbrauch	**170 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern von Grevenbroich – diese besondere Maisonettewohnung im Dachgeschoss eines charmanten Altbaus verbindet historischen Charakter mit großzügigem, offenem Wohngefühl.

Das um 1900 errichtete Mehrfamilienhaus mit seiner markanten, hellen Erkerfassade wurde 1991/92 umfassend umgebaut. Dabei wurden das gesamte Dach, die Fenster sowie die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen erneuert und die Dachgeschosswohnung neu geschaffen. Insgesamt umfasst die gepflegte Eigentümergemeinschaft nur sieben Wohneinheiten.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit ca. 90,50 m² Wohnfläche (lt. Teilungserklärung):

Untere Ebene:
Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit über 50 m², der durch seine Deckenhöhe, die Galerie und die freistehende Wendeltreppe ein echtes Loft-Gefühl vermittelt. Direkt angrenzend liegt die separate Küche mit Zugang zum Balkon – ideal für den Morgenkaffee. Vom Wohnbereich aus betreten Sie die Dachterrasse, von der Sie einen wunderschönen Weitblick über die Stadt und auf den Stadtpark genießen. Ein Gäste-WC und der Eingangsflur runden diese Ebene ab.

Obere Ebene:
Über die Wendeltreppe gelangen Sie auf die Galerie, die sich wunderbar als Lese- oder Arbeitsbereich eignet. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein weiteres Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie das helle Tageslichtbad mit Dachfenster und Dusche.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum. Gemeinschaftlich stehen ein Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellplätze im Keller zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit zu einer Nettokaltmiete von 1.025 € monatlich (12.300 € p. a.) vermietet und damit eine attraktive Kapitalanlage mit einer Bruttomietrendite von rund 5,1 %.

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

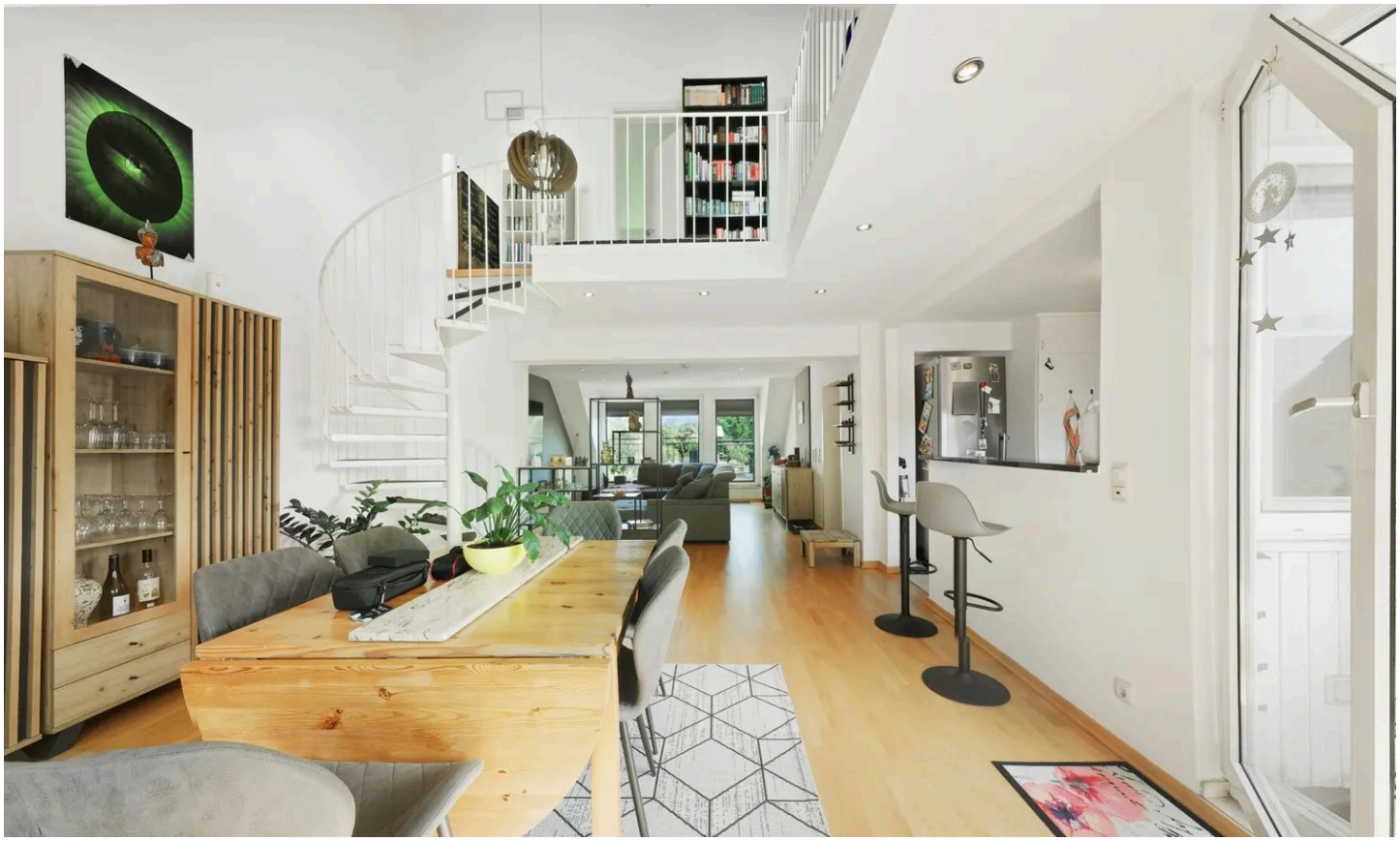
Die Wohnung liegt in der Bahnstraße im Herzen von Grevenbroich – zentraler geht es kaum. Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Banken und Schulen erreichen Sie bequem zu Fuß.

Nur wenige Schritte entfernt beginnt das Grün: Die Erft und der Erckens-Park laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und entspannten Stunden im Freien ein.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Der Bahnhof Grevenbroich ist schnell erreichbar und bietet mit RE 8, RB 27 und RB 39 direkte Verbindungen nach Köln, Mönchengladbach, Neuss und Düsseldorf. Über die nahe Bundesstraße B 59 und die umliegenden Autobahnen A 46 und A 540 sind Sie mit dem Auto ebenfalls schnell in der gesamten Rhein-Ruhr-Region unterwegs.

Grevenbroich mit rund 66.000 Einwohnern im Rhein-Kreis Neuss bietet eine vollständige Infrastruktur und eine gute Mischung aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung – eine gefragte Lage für Mieter wie Eigennutzer.

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



Esszimmer



Gäste-WC

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Küche

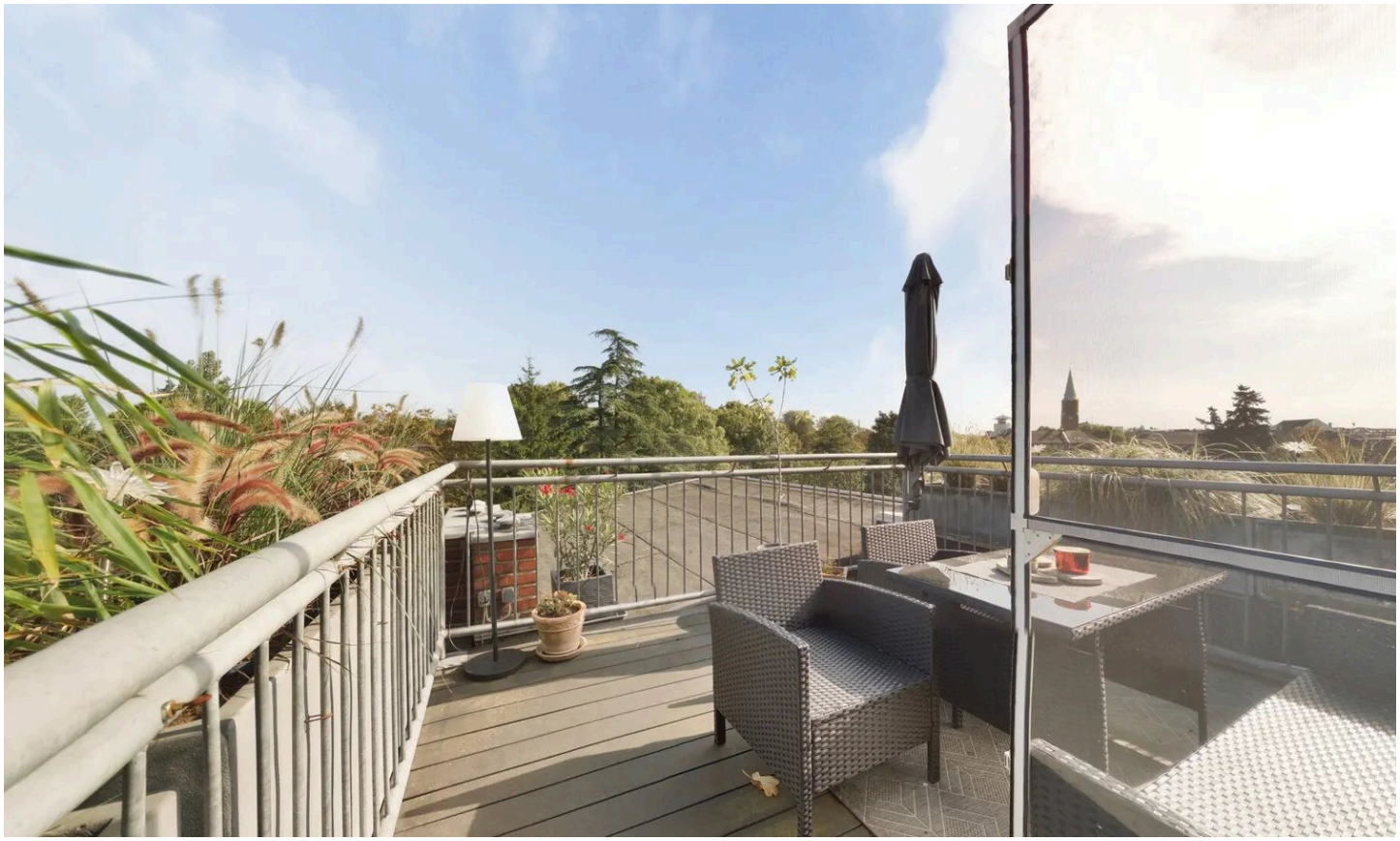


Balkon

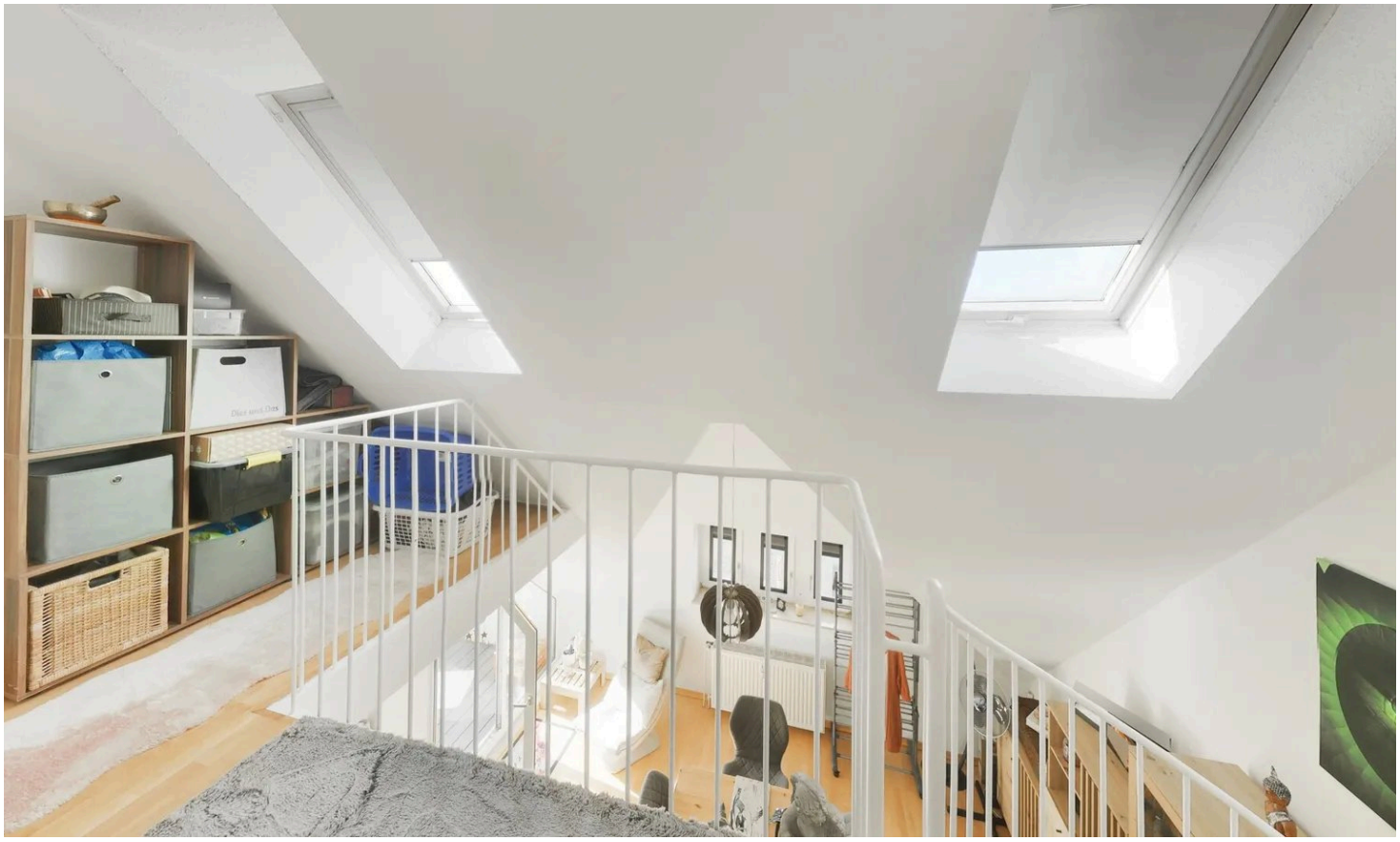
Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Terrasse



Flur

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Kinderzimmer

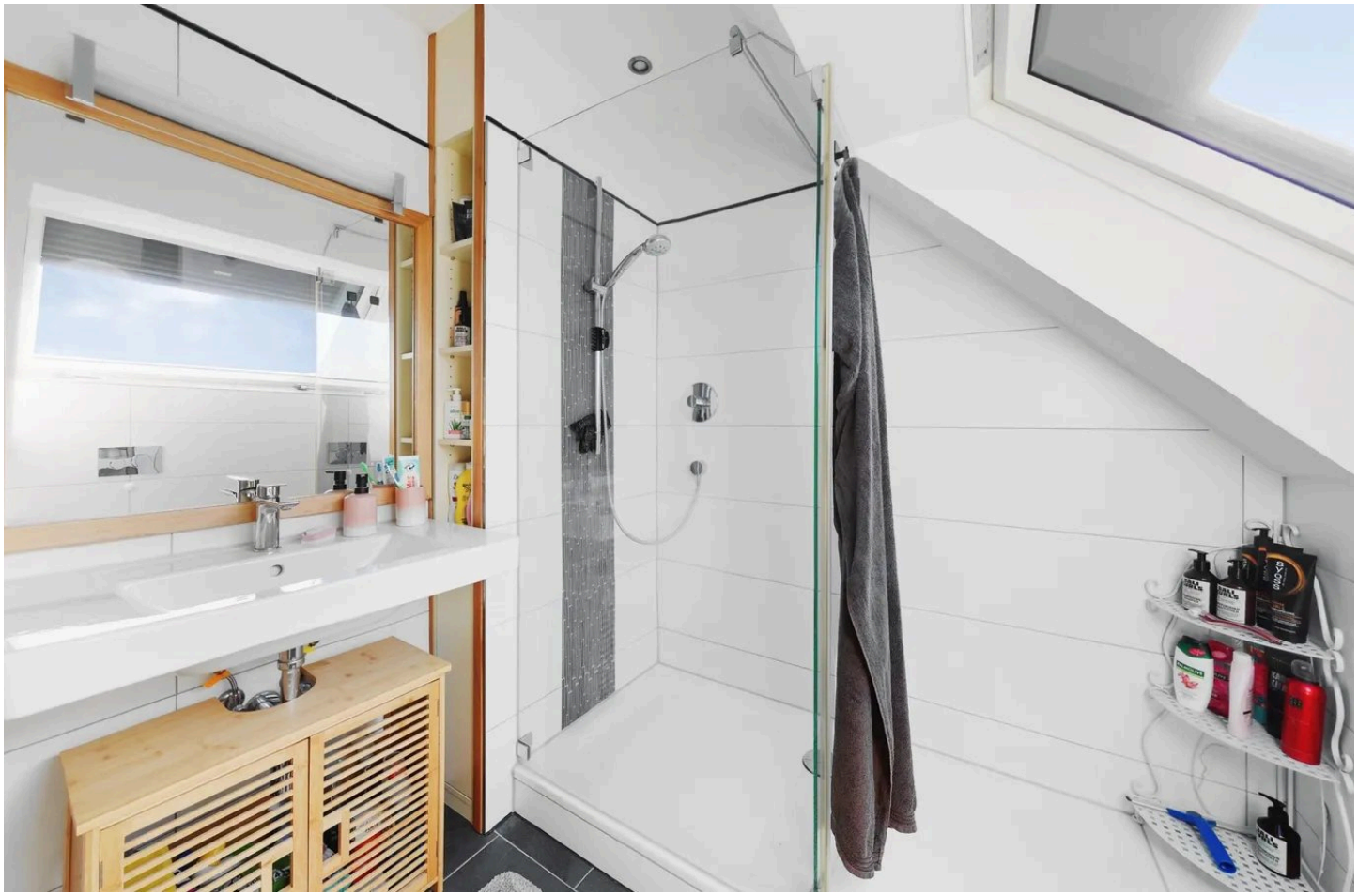


Schlafzimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Badezimmer

Herr Nick Adams

Tel. 004915221624334

n.adams@immofly.de



Exposéplan, nicht maßstäblich

OG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



Exposeplan, nicht maßstäblich

DG

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Maisonette über zwei Ebenen im Dachgeschoss

— Offener Wohn-/Essbereich (über 50 m²) mit Galerie und Wendeltreppe

— Dachterrasse mit schönem Weitblick über die Stadt und auf den Stadtpark

— Zusätzlicher Balkon an der Küche mit Holzbelag

— Separate Küche mit Fliesenspiegel

— Tageslichtbad mit Dusche, Glasabtrennung und Dachfenster

— Separates Gäste-WC

— Zwei Schlafzimmer auf der oberen Ebene

— Warme Holzböden in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad

— Moderne LED-Deckenspots im Wohnbereich

— Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

— Gas-Zentralheizung

— Eigener Kellerraum

— Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss

— Fahrradabstellplätze im Keller

— Historisches Treppenhaus mit aufgearbeiteter Holztreppe und ornamentierter Haustür

— Kleine, gepflegte Eigentümergemeinschaft mit nur 7 Einheiten

Sonstiges

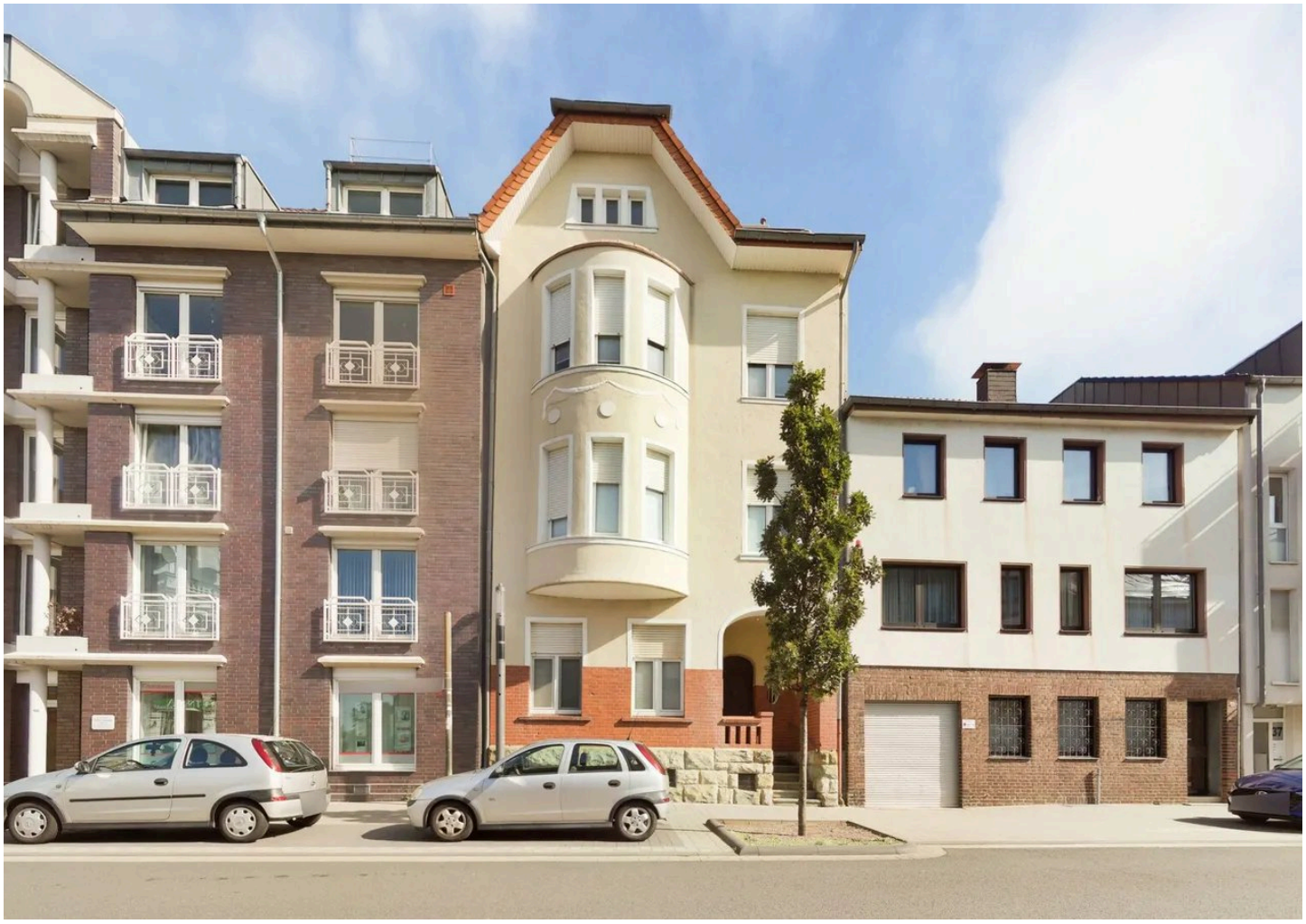
Eckdaten für Kapitalanleger:
• Kaufpreis: 239.000 €
• Nettokaltmiete (Ist): 1.025 €/Monat bzw. 12.300 €/Jahr
• Bruttomietrendite: ca. 5,1 % (ca. 19,4-fache Jahresmiete)
• Hausgeld: 472 €/Monat (ab 08/2026), davon ca. 320 € auf den Mieter umlegbar
• Miteigentumsanteil: 2.858/10.000

Energieausweis:
Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 170 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse F, wesentlicher Energieträger Gas, Baujahr lt. Energieausweis 1900, Baujahr Wärmeerzeuger 1990, gültig bis 30.08.2028.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen wie Teilungserklärung, Wirtschaftsplan und Protokolle der Eigentümerversammlungen zu. Für eine Besichtigung stimmen wir einen Termin gerne mit Ihnen und dem Mieter ab.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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