Helle Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz

24558 Henstedt-Ulzburg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-162

Wohnfläche ca.: **69 m²** - Zimmer: **3**

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze

kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de

Tel. 040 - 414 313 75 57

Helle Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz

Objekt ID	SF-162
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	24558 Henstedt-Ulzburg
Etage	1
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	69 m²
Zimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Einbauküche, Massivbauweise, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.
Hausgeld	262,51 EUR

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahre ca. 1972 gebauten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 60 Wohneinheiten, wovon sich 6 Wohneinheiten in dem Aufgang befinden.

Die Wohnung ist seit 02/2020 für eine monatliche Nettomiete von 552 € zzgl. 15 € für die Nutzung eines Außenstellplatzes vermietet. Es wurde ein Staffelmietvertrag vereinbart, der ab 02/2022 eine monatliche Gesamtnettomiete von 600 € vorsieht. Ab 02/2024 bis 02/2030 erfolgt im 2 Jahres Rhythmus eine weitere Mieterhöhung von jeweils 8 € mtl.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, von dem man einen herrlichen Blick ins Grüne hat
- zwei weitere Zimmer
- helle Einbauküche mit Ober-und Unterschränken, Kühlschrank, Geschirrspüler
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Kunststoffenster
- Abstellkammer in der Wohnung
- Abstellraum im Keller
- Stellplatz direkt vor dem Hauseingang

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Für die Warmwasseraufbereitung dient ein Durchlauferhitzer.

Als gemeinschaftliche Nutzung stehen ein Fahrradkeller, ein Wasch-sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Lt. Wirtschaftsplan - gültig ab 01/2020 - beträgt das monatliche Wohngeld 262,51 € inkl. 72,48 € für die anteilige Instandhaltungsrücklage.

Lt. Wohngeldabrechnung für 2018 beliefen sich die umlagefähigen Nebenkosten inkl. Heizkosten auf ca. 114 € mtl. und die nicht umlagefähigen Nebenkosten auf ca. 34 €.

Folgende wesentliche Modernisierungen haben statt gefunden:
- 2016 Badmodernisierung
- 2018 Erneuerung des Brenners der Heizungsanlage

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.03.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E

Lage

- ruhige und gepflegte Wohngegend
- verschiedene Einkaufsmöglichkeiten u.a. im CCU - City-Center-Ulzburg sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn A7

Außenansicht

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57