

Kapitalanlage am Stadtweiher – vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 40699 Erkrath

Baujahr: 1969

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 79 m²

Hausgeld (ca.): 428,- €

Etage: 4

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Kaufpreis
€ 129.000,-

> Etagenwohnung
> Erkrath
> 3 Zimmer

> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3010



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	40699 Erkrath - Hochdahl
Baujahr	1969
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	79 m²
Kaufpreis	129.000,- €
Hausgeld (ca.)	428,- €
Etage	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	69 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-03-13
Energieausweis gültig bis	2028-03-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Wärmewert	69 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	102
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	vermietet
Provision für Käufer	3.57 %

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 79 m² Wohnfläche in einer gepflegten Wohnanlage in Erkrath-Hochdahl.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist über zwei Aufzüge bequem erreichbar. Sie verfügt über einen gut nutzbaren Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer, Küche mit Essbereich, Diele, Tageslichtbad mit Badewanne, separatem Gäste-WC und praktischem Abstellraum.

Besonders angenehm ist der großzügige Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Die Wohnung verfügt über doppelverglaste Fenster; die Elektrik wurde bereits erneuert.

Auch das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2025 wurden umfangreiche Maßnahmen zur Erneuerung und Modernisierung des Brandschutzes der Wohnanlage durchgeführt und hierfür erhebliche Investitionen getätigt.

Die Wohnung ist vermietet. Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt 585 EUR monatlich bzw. 7.020 EUR jährlich. Der Mieter möchte gerne weiterhin in der Wohnung wohnen.

Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Wohnung zu einem attraktiven Einstiegspreis suchen.

Bei einem Kaufpreis von 129.000 EUR ergibt sich auf Basis der derzeitigen Nettokaltmiete eine Bruttomietrendite von ca. 5,44 %.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Erkrath-Hochdahl unmittelbar am Stadtweiher und verbindet ein grünes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen sind bequem erreichbar. Der nahe gelegene Stadtweiher und die umliegenden Grünbereiche bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch die Verkehrsanbindung in Richtung Düsseldorf, Hilden und Wuppertal ist günstig.

Sonstiges:

Angaben für Kapitalanleger / Sonstiges:

Die Wohnung ist derzeit zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 585 EUR zzgl. Nebenkosten vermietet. Dies entspricht einer Jahresnettokaltmiete von 7.020 EUR. Der Mieter möchte das bestehende Mietverhältnis gerne fortsetzen.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 428 EUR. Davon sind ca. 237 EUR auf den Mieter umlagefähig. Im Hausgeld ist eine monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage von ca. 120 EUR enthalten. Die übrigen nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich somit auf ca. 71 EUR monatlich.

Die auf die Wohnung entfallende Erhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2025 ca. 1.500 EUR. Im Jahr 2025 wurden umfangreiche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 3 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3010



Investitionen in den Brandschutz des Gebäudes vorgenommen.

Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Wir haften nicht für Irrtum oder falsche Angaben.

Objektbilder:



Zuwegung



Hauseingang



Fahrstühle



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 3 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3010



Balkon



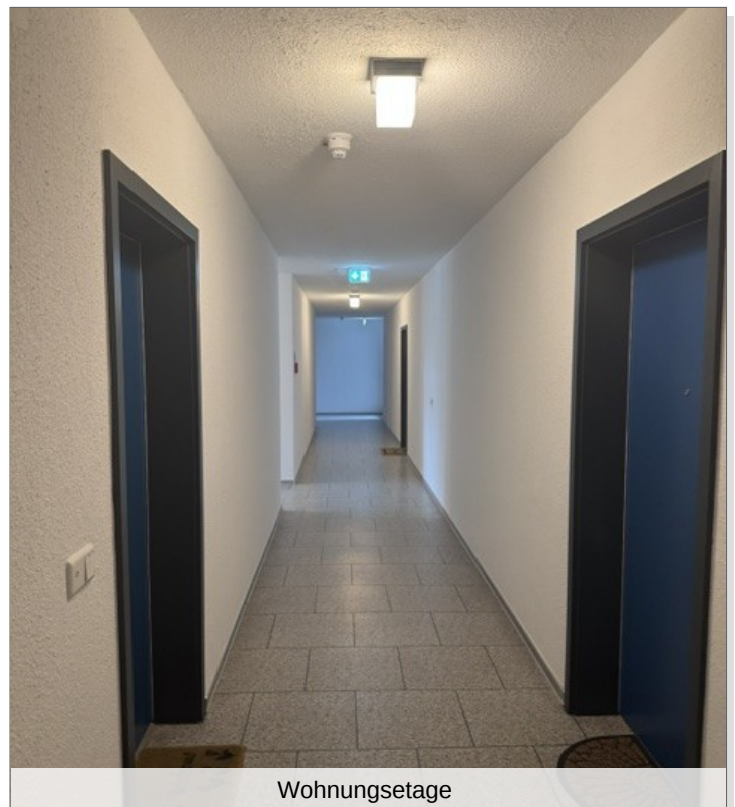
Bad



Kinderzimmer



Allgemeinflur



Wohnungsetage

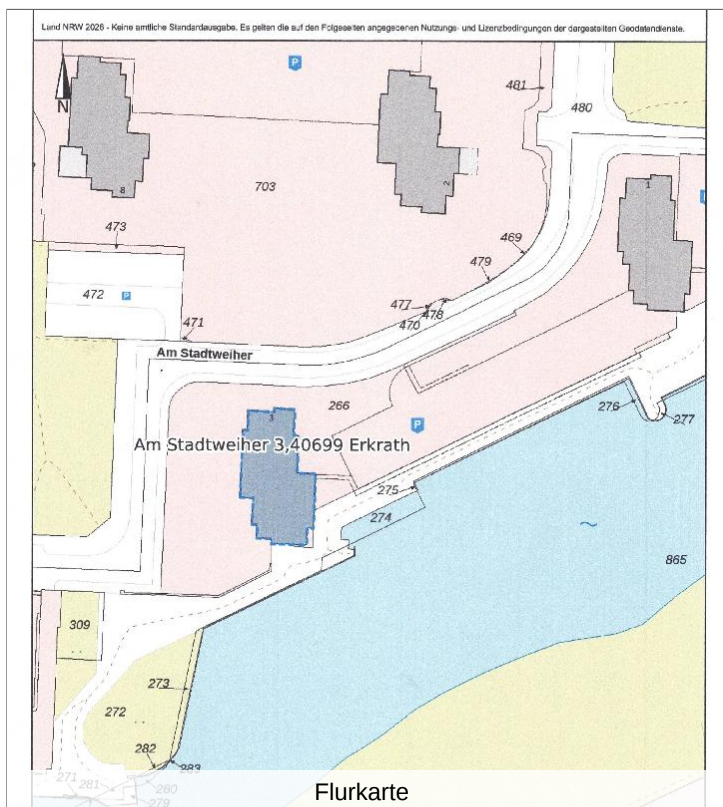
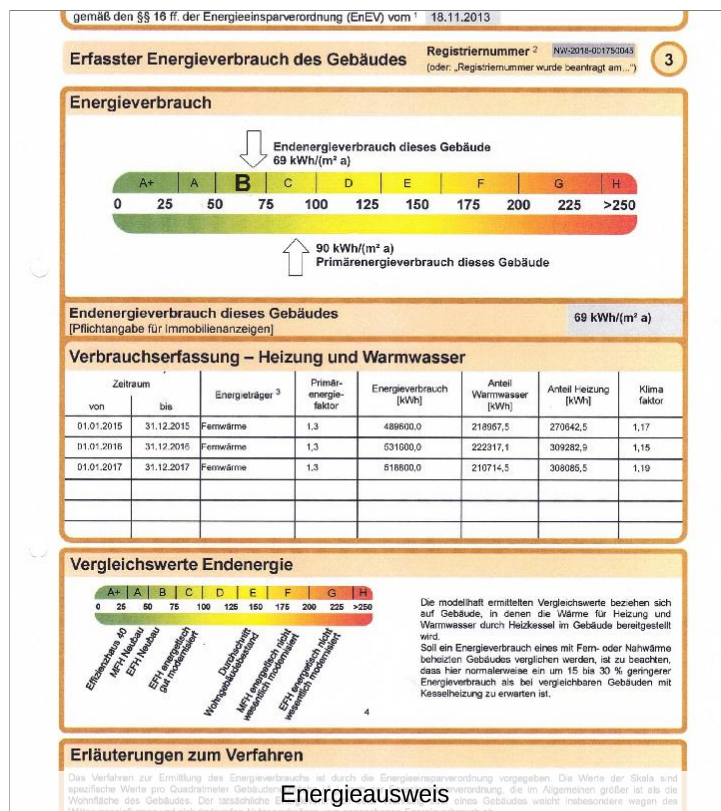
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 3 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3010



Diele



Flurkarte



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 3 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3010



Tages WC

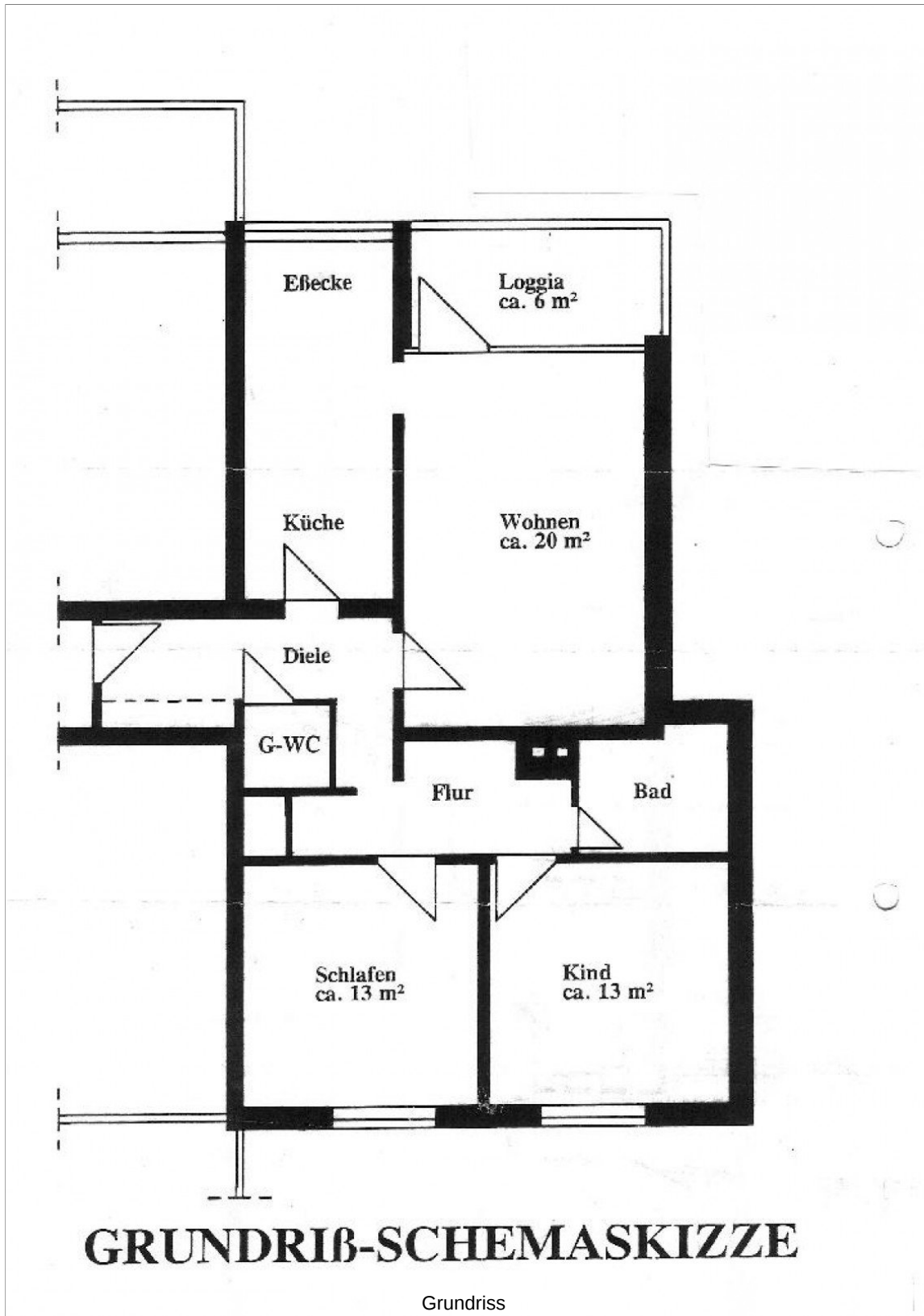


Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Erkrath
- > 3 Zimmer

- > 79 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3010



- > Etagenwohnung
- > 79 m² Wohnfläche
- > Erkrath
- > Objektnummer: 3010
- > 3 Zimmer

Firmendaten:

Grünwalder Str. 92

Internet: www.immobilien-kopenhagen.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Solingen.

Ihre Notizen: