

Alsdorf-Ost: Modernisierte 2-Zimmer Obergeschosswohnung mit Balkon zum Verkauf!



Tel. 02404-678428

Fax 02404-678429

E-Mail: info@kochs-immo.de

Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1971
Postleitzahl:	52477
Ort:	Alsdorf-Ost
Wohnfläche:	ca. 60,49 m ²
Miteigentumsanteile:	15,161 / 1.000
Zimmer:	2
Badezimmer:	Badezimmer mit Wanne
Stellplätze:	Optional ein Stellplatz anmietbar
Zustand:	modernisiert
Balkone:	1
Heizung:	Öl-Zentralheizung - Heizkörper
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer
Endenergiebedarf:	121,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Hausgeld inklusive Rücklage:	159,61 € monatlich (inkl. 44,22 € Rücklagenzuführung)
Käuferprovision:	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer
Provisionshinweis:	Die Provision in Höhe von je 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer sowie vom Verkäufer jeweils an die Firma Kochs zu zahlen.
Kaufpreis:	159.500,00 €

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 6. Obergeschoss einer 1971 erbauten Wohnanlage mit insgesamt 64 Wohneinheiten und bietet ca. 60,49 m² Wohnfläche. Die Wohnung ist bequem über die vorhandene Aufzuganlage erreichbar.

Die gut geschnittene Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Ostbalkon, der von allen Wohnräumen und der Küche über bodentiefe Fensterelemente zugänglich ist. Der Balkon wurde 2023 neu gefliest und lädt dazu ein, bereits am Morgen die Sonne zu genießen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 umfassend modernisiert und bezugsfertig hergestellt. Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert, die Elektroinstallation auf den aktuellen Stand gebracht, sämtliche Böden neu gefliest und umfangreiche Malerarbeiten durchgeführt. Die Wohnung präsentiert sich dadurch in einem modernen und gepflegten Zustand – einziehen und wohlfühlen. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Optional kann ein Stellplatz für 40 € pro Monat angemietet werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1984. Die Wohnanlage wird professionell verwaltet. Der auf die Wohnung entfallende Anteil an der Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2025 4.607,97 €. Die gesamte WEG verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von rund 304.000 €.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage und überzeugt durch ihre umfassende Modernisierung, den großzügigen Ostbalkon, den Aufzug und die praktische Raumaufteilung.

Ausstattung

Raumaufteilung

- 1 Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne (innenliegend)
- Flur

Modernisierungen (ca. 2023)

- Erneuerung der Bäder
- Neue Bodenfliesen in allen Zimmern und auf dem Balkon
- Neue Elektrik
- Malerarbeiten

Technik

- Heizkörper
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 1984)
- Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- Wasserzähler vorhanden

Außenbereiche

- Balkon begehbar von
 - Wohnzimmer
 - Küche
 - Schlafzimmer

Nebenflächen

- Eigener Kellerraum

Stellplatz

- Optional kann ein Stellplatz für 40€ pro Monat angemietet werden

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Gleiwitzer Straße 45, einer gefragten und gut angebundenen Wohnlage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbanem Komfort und erholsamer Naturnähe aus, was die Adresse für Singles und Paare gleichermaßen attraktiv macht.

Die angebotene Immobilie liegt im Osten ps. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem laden zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege zur Naherholung ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen (u. a. A57) sind umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass eine flexible Mobilität gewährleistet ist.

Die Nähe zur niederländischen Grenze bietet zusätzliche Vorteile und macht den Standort auch für Berufspendler attraktiv.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, dennoch gut angebundene Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Provisionshinweis:

Die Provision in Höhe von jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis inkl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig und vom Käufer sowie vom Verkäufer jeweils an die Firma Kochs zu zahlen. Es wurde ein entgeltpflichtiger Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen (§ 656c BGB).

Diese Immobilie wird exklusiv von der Firma Kochs Immobilien angeboten. Alle Angaben im Exposé dienen der Information und sind unverbindlich. Sie beruhen auf Angaben Dritter, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen wird. Es obliegt dem Interessenten, die Angaben eigenständig zu überprüfen. Selbstverständlich sind wir Ihnen dabei gerne behilflich.