



**Eigentumswohnung mit Garten und Garage in 50181 Bedburg, Pappelallee 23 (Obj. V0220)**

## **Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie.**

Gerne überreichen wir Ihnen dieses Exposé mit ersten Informationen.

- Haben Sie Fragen?
- Benötigen Sie weitere Informationen?
- Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

Dann freue ich mich auf Ihre Nachricht.

***Klaus Müller***

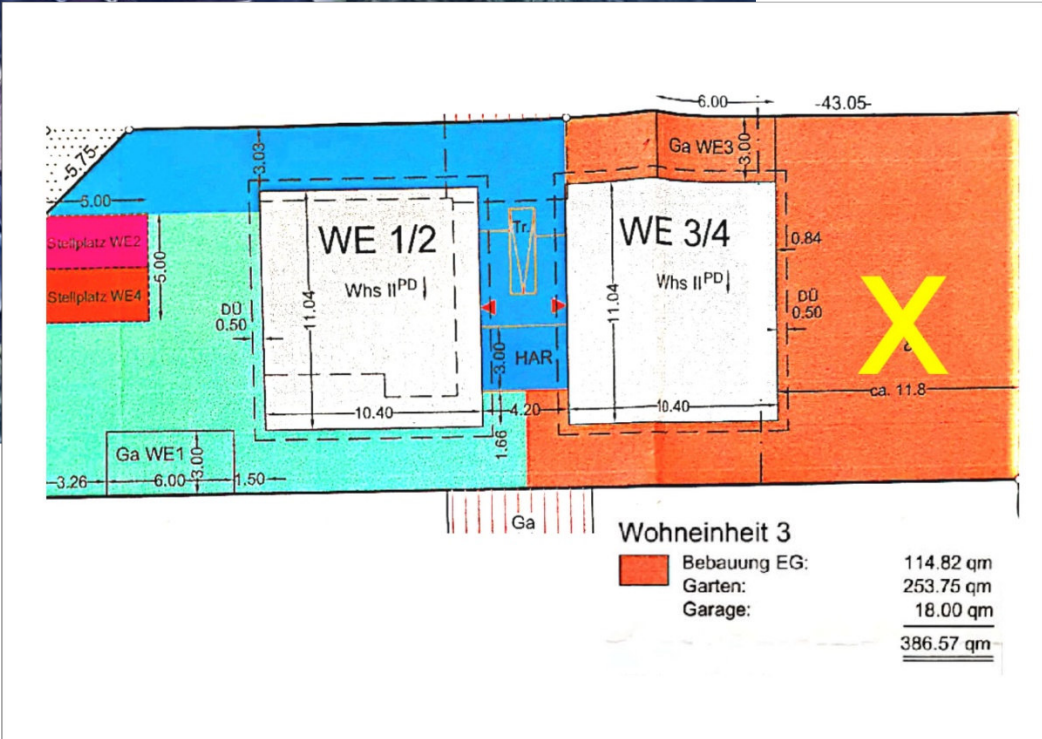
***Tel: 0 22 73 / 6 01 60 70***













### Eine solch schöne Immobilie hat Seltenheitswert:

Im Erdgeschoss gelegen, barrierefrei und mit einem eigenen, wunderschön angelegten Garten. Hier haben Sie Ihr kleines Paradies ganz für sich allein.

Das Haus liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anliegerstraße am Ortsrand von Bedburg-City, direkt an der Erft. Zu Fuß sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt.

Die Immobilie besteht aus zwei Häusern mit je zwei Wohnungen, eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudeteils. Zwischen den Häusern ist die Heizungsanlage untergebracht. Auch die Mülltonnen finden hier ihren Platz.

Die Wohnung besteht aus einem offenen Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche, zwei Schlafzimmern, Badezimmer, Hauswirtschafts- und Abstellraum, Diele und Garderobenkammer.

Die Küche und der hochwertige Einbauschränk in der Diele sind im Kaufpreis enthalten.

Das Elternschlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschränk ausgestattet.

Das Bad besitzt eine Badewanne und eine große, bodengleiche Dusche (95 x 170 cm).

Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum eigenen Garten. Dieser ist rundum eingefriedet und hat eine angenehme Größe, nicht zu groß und nicht zu klein.

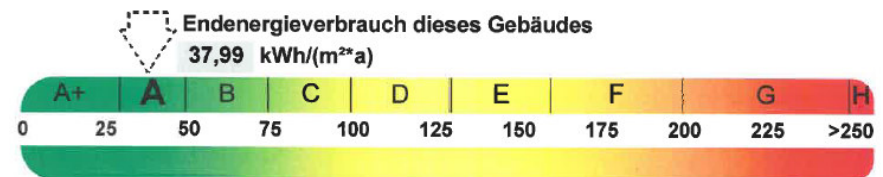
Eine eigene PKW-Garage mit elektrischem Tor befindet sich direkt am Haus. Davor ist noch Platz für weitere Fahrzeuge.

Der Betrieb der Fußbodenheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe. Der Heizenergieverbrauch ist sehr gering und betrug in den vergangenen Jahren nur etwa 40 € durchschnittlich pro Monat.

Die Fenster sind mit Kunststoffrahmen, Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in nahezu neuwertigem Zustand und kann im Sommer oder Herbst 2022 bezogen werden.

- **Wohnfläche:** 94,4 m<sup>2</sup>
- **Erstbezug:** 2011
- **Heizung:** Wärmepumpe
- **Grundstück (gesamt):** 797 m<sup>2</sup>
- **Eigener Gartenanteil lt.** Teilungserklärung: 254 m<sup>2</sup>
- **Energieausweis:** Verbrauchsausweis, wesentl. Energieträger Strom / Umweltwärme, Endenergiebedarf 37,99 W/m<sup>2</sup>a, Effizienzklasse A





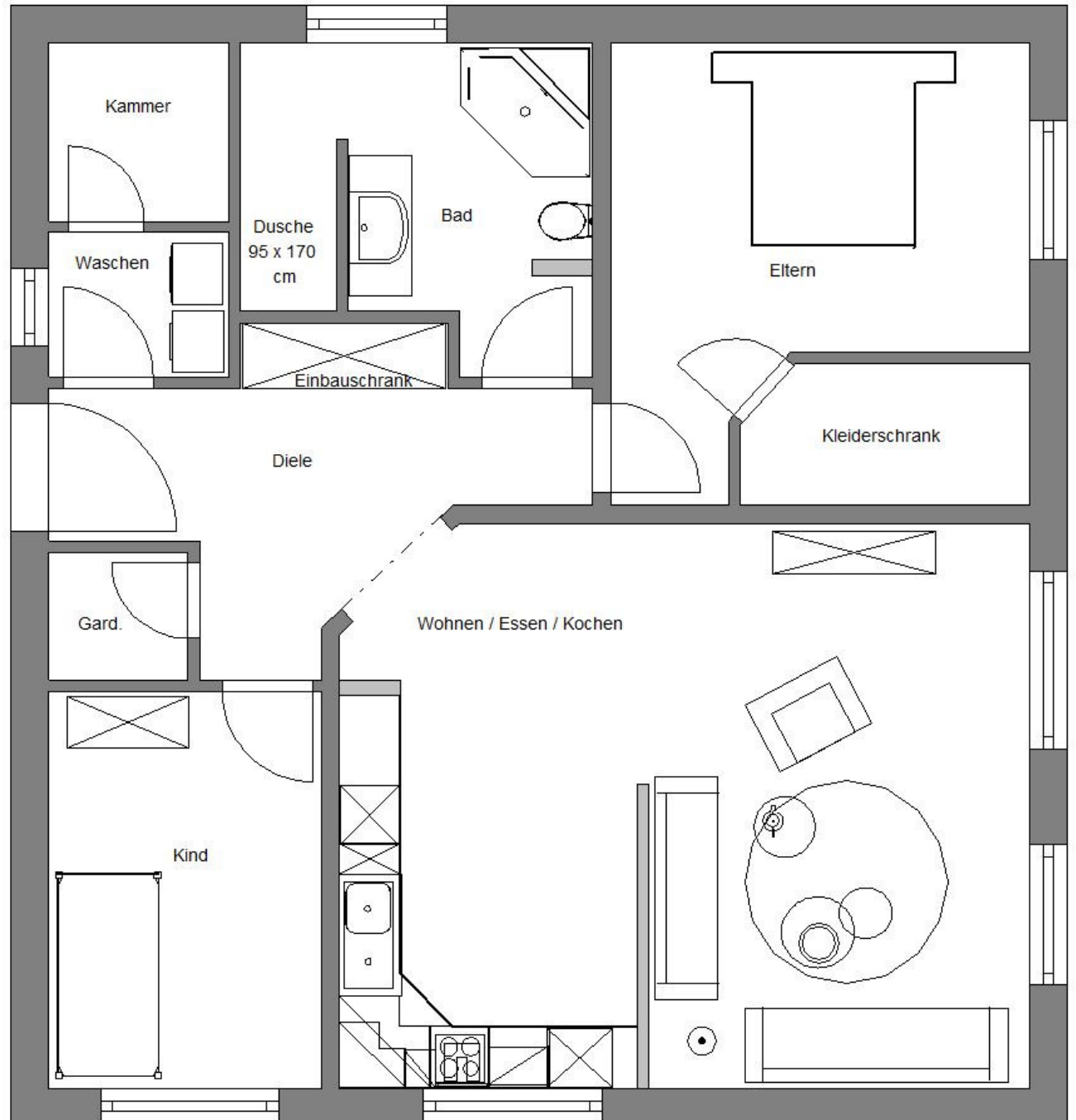
Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt bzw. den vorgelegten Unterlagen entnommen. Irrtum vorbehalten.

**Anschrift:** 50181 Bedburg, Pappelallee 23

**Verkäufer:** Eheleute Schulz

**Kaufpreis: 375.000 €**

zzgl. 3,57 % Maklerprovision inkl. 19 % MWSt





## Hausgeldeinzelabrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

### Umlagefähige Positionen

<b>Verwendung</b>	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>Umlageschlüssel</b>	<b>Gesamt-Faktor</b>	<b>Ihr Anteil am Schlüssel</b>	<b>Ihr Betrag</b>
Versicherungen	811,48	Miteigentumsanteile	100,00	28,08	227,86
Haftpflichtversicherung	99,80	Miteigentumsanteile	100,00	28,08	28,02
* Müllabfuhr	480,97	Tonnennutzung	80,00	22,00	132,27
* Kaltwasser	399,95	KW nach Verbrauch	191,164	72,509	151,70
* Warmwasser	284,41	WW nach Verbrauch	135,936	50,405	105,46
* Abwasser	842,70	Wasserverbrauch	339,4892	130,60	324,18
Niederschlagswasser	332,50	Miteigentumsanteile	100,00	28,08	93,37
* Heizung 70%	1.982,38	HK nach Verbrauch	35.970,00	4.510,00	248,56
Heizung 30%	849,60	Wohnfläche	381,00	94,00	209,61
Allgemeinstrom	103,57	Miteigentumsanteile	100,00	28,08	29,08
<b>Gesamt</b>	<b>6.187,36</b>				<b>1.550,11</b>

### Nicht umlagefähige Positionen

<b>Verwendung</b>	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>Umlageschlüssel</b>	<b>Gesamt-Faktor</b>	<b>Ihr Anteil am Schlüssel</b>	<b>Ihr Betrag</b>
Verwaltergebühr Wohneinheiten	1.128,00	Einheiten	4,00	1,00	282,00
Verwaltergebühr Garagen	84,60	Garagen	2,00	1,00	42,30
Bankgebühren	144,00	Miteigentumsanteile	100,00	28,08	40,44
	1.356,60				364,74
Zwischensumme	7.543,96				1.914,85

### Zuführung Erhaltung

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag</b>	<b>Umlageschlüssel</b>	<b>Gesamt-Faktor</b>	<b>Ihr Anteil am Schlüssel</b>	<b>Ihr Betrag</b>
Zuführung z. Rücklage	2.500,00	Miteigentumsanteile	100,00	28,08	702,00
Beitrag zur Sollrücklage	2.500,00				702,00

\* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

Summe Bewirtschaftungskosten					1.914,85
Beitrag zur Sollrücklage					702,00
Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)		10.043,96			2.616,85









Garten





Garderobe

Hauswirtschaftsraum

Einbauschränk

Diele



Kinderzimmer

Garderobe

Diele





Küche und Wohnzimmer





Küche (im Kaufpreis enthalten)





Wohnzimmer





Blick in den  
sommerlichen Garten







Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer





Kinderzimmer



← Dusche  
(95x170 cm)

Bad





Bad



Hauswirtschaftsraum



Heizung



Für weitere Informationen und für Besichtigungstermine stehen wir gern zur Verfügung!

**Klaus Müller Immobilien GmbH**  
50170 Kerpen-Sindorf, Erftstr. 94

**Telefon: 0 22 73 / 6 01 60 70**

**eMail: [info@klaus-mueller-immobilien.de](mailto:info@klaus-mueller-immobilien.de)**



## **Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Gern unterstützen wir Sie dabei mit unserer gesamten Erfahrung seit 1990.

Kostenlos und unverbindlich führen wir eine Immobilienbewertung für Sie durch und erläutern Ihnen unsere Strategien für den bestmöglichen Verkauf Ihrer Immobilie.

**Klaus Müller Immobilien GmbH – Ihr Hausverkaufs-Spezialist im Rhein-Erft-Kreis**  
**Immobilien-Erfahrung seit 1990**

Gesetzlicher Vertreter: Klaus Müller (Geschäftsführer), Eintragung im Handelsregister: Registergericht Köln, Registernummer: B 40902  
Erlaubnis gem. § 34c GewO erteilt von / Aufsichtsbehörde: Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 50126 Bergheim, Willy-Brandt-Platz 1, Tel. 02271-830