



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?

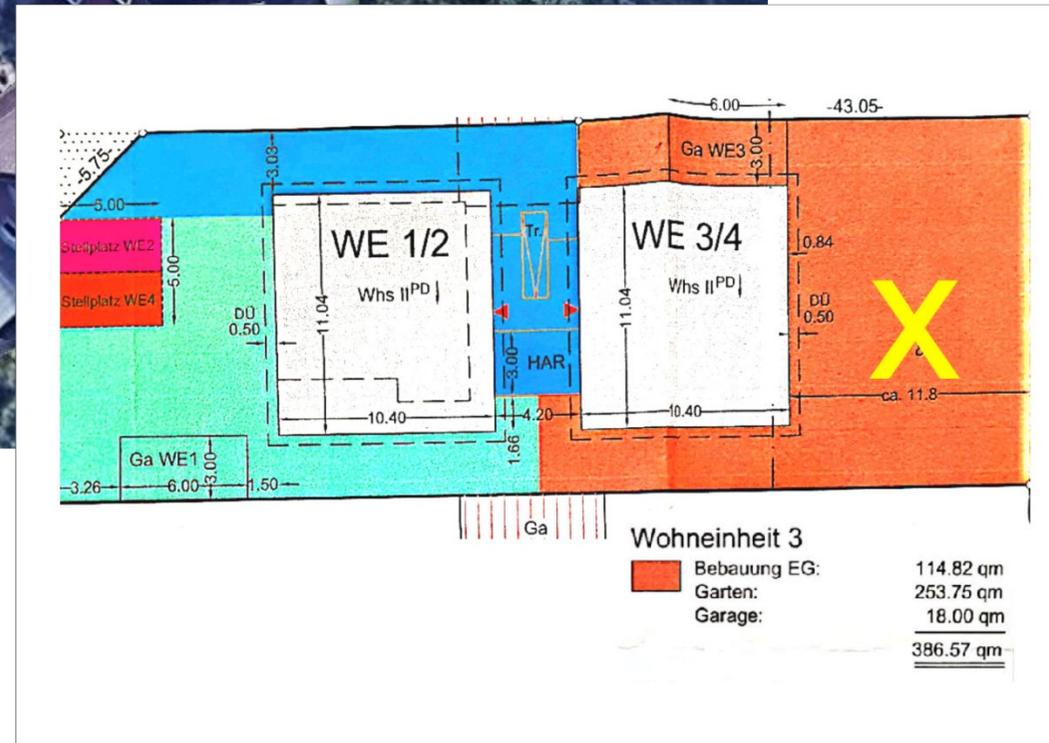
Dann freue ich mich auf Ihre Nachricht.

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.

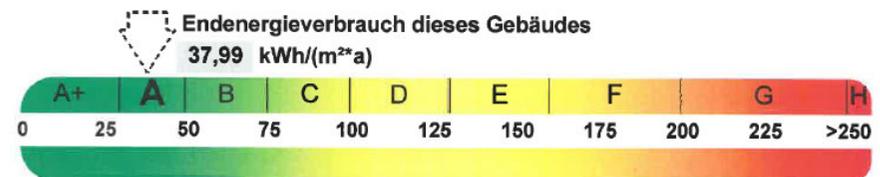
Eine eigene PKW-Garage mit elektrischem Tor befindet sich direkt am Haus. Davor ist noch Platz für weitere Fahrzeuge.

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 m²
- **Erstbezug:** 2011
- **Heizung:** Wärmepumpe
- **Grundstück (gesamt):** 797 m²
- **Eigener Gartenanteil lt.** Teilungserklärung: 254 m²
- **Energieausweis:** Verbrauchsausweis, wesentl. Energieträger Strom / Umweltwärme, Endenergiebedarf 37,99 W/m²a, Effizienzklasse A



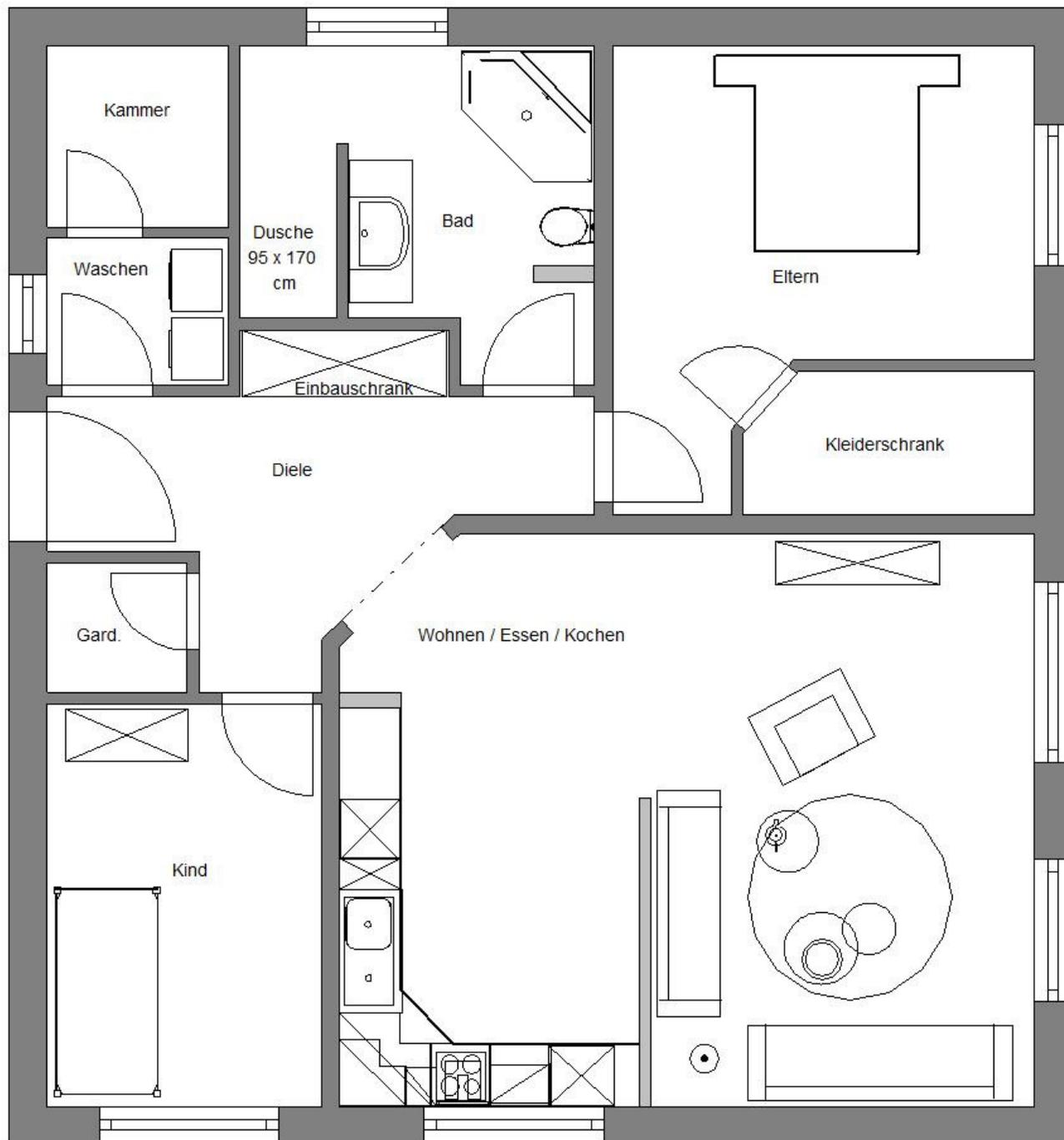
Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt bzw. den vorgelegten Unterlagen entnommen. Irrtum vorbehalten.

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

Verwendung	Gesamtbetrag	Umlageschlüssel	Gesamt-Faktor	Ihr Anteil am Schlüssel	Ihr Betrag
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
Gesamt	6.187,36				1.550,11

Nicht umlagefähige Positionen

Verwendung	Gesamtbetrag	Umlageschlüssel	Gesamt-Faktor	Ihr Anteil am Schlüssel	Ihr Betrag
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

Bezeichnung	Betrag	Umlageschlüssel	Gesamt-Faktor	Ihr Anteil am Schlüssel	Ihr Betrag
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





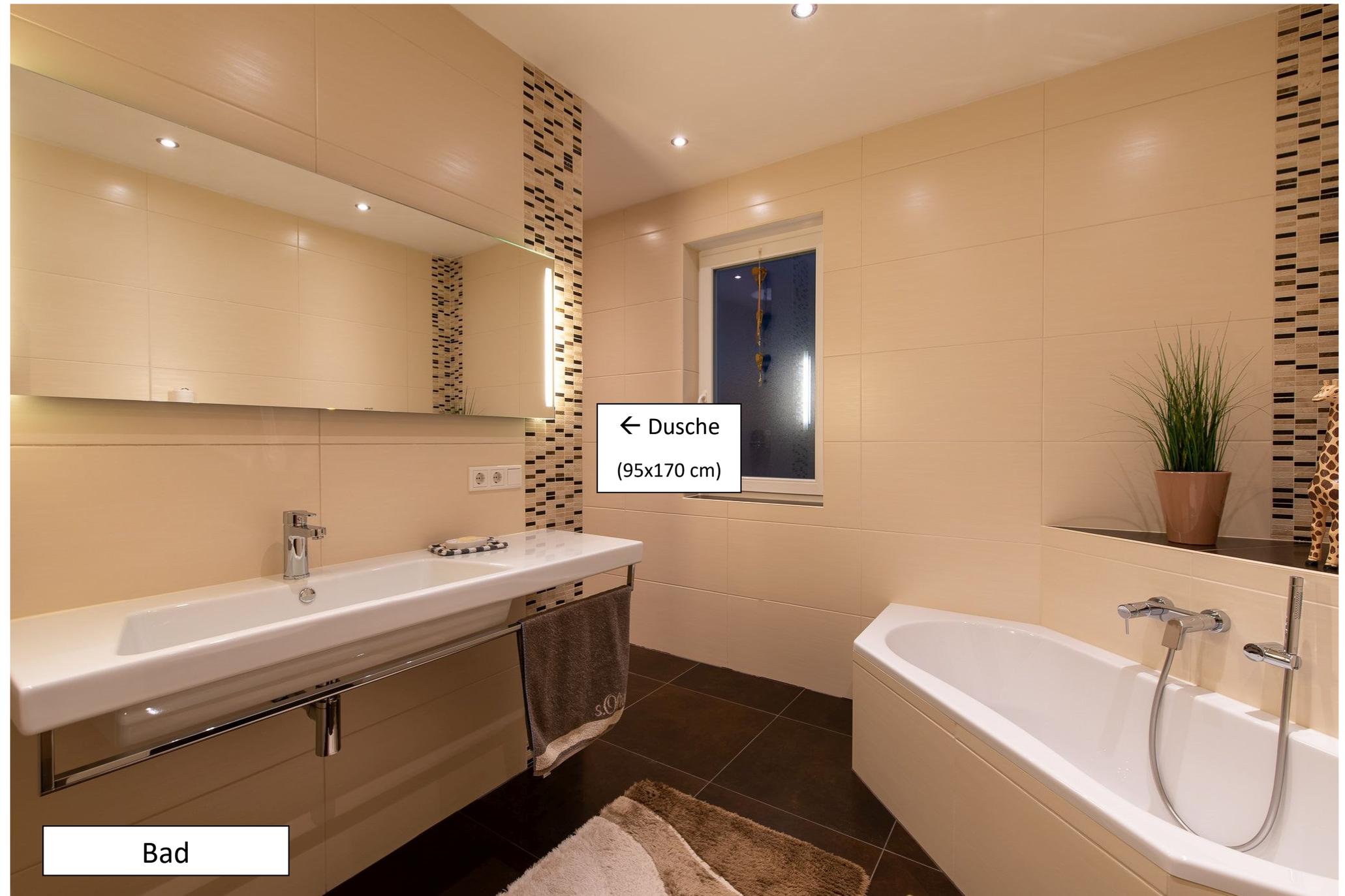
Elternschlafzimmer



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



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