



**Eigentumswohnung mit Garage in 50374 Erfstadt-Gymnich, Kunibertusplatz 10 (Obj. V0328)**

## **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***



# Kunibertusplatz 10



Diese schöne Maisonettewohnung befindet sich in der 1. und 2. Etage eines gepflegten Dreifamilienhauses in ruhiger Lage von Ertstadt-Gymnich. Sie besitzt einen Balkon und eine eigene Garage.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung wird im Spätsommer 2022 bezugsfrei.

Die Raumaufteilung:

### **1. Obergeschoss:**

Eingangsdiele, Duschbad mit Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon, 1 Zimmer (Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer)

### **2. Obergeschoss (Dachgeschoss):**

Badezimmer, 1 Zimmer (Kinderzimmer / Büro / Gästezimmer), 1 großes Zimmer (derzeit als Fitnessraum genutzt) mit Durchgang zu einem weiteren Zimmer (als Schlafzimmer genutzt). Aktuell ist der Fitnessraum ein Durchgangszimmer. Mit wenig Aufwand lassen sich aber auch wieder zwei Zimmer mit eigenen Eingängen herstellen.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung.

Eine Garage ist am Haus vorhanden und ist im Kaufpreis enthalten.

- **Wohnfläche:** 112,4 m<sup>2</sup>
- **Erstbezug:** 1983
- **Heizung:** Gaszentralheizung (Baujahr 2017)
- **Fenster:** Kunststoffrahmen, 3fach-Verglasung (2019)
- **Grundstück (gesamt):** 942 m<sup>2</sup>

**Energieausweis:** Verbrauchsausweis, wesentl. Energieträger Gas, Endenergiebedarf 152,1 kWh/m<sup>2</sup>a

Hinweis: der Energieausweis wurde noch mit den alten Originalfenstern und der alten Ölheizung erstellt, die in 2017 durch eine moderne Gaszentralheizung ausgetauscht wurde. Die aktuellen Werte dürften deutlich besser ausfallen.

### **Durchgeführte Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:**

- 2012: Einbauküche installiert
- 2016: Balkonabdichtung und Belag erneuert
- 2016: Dusche im großen Bad erneuert
- 2019: alle Fenster und Balkontür erneuert (Kunststoffrahmen, 3fach-Verglasung)
- 2020: Neue Granit-Arbeitsplatte in der Küche, neuer Geschirrspüler, neuer Kühlschrank, neuer Fußbodenbelag (Vinyl) im Wohnzimmer und im Kinderzimmer 1. OG, Erneuerung der Innentüren, Anstrich der Wände, Sicherheits-Wohnungstür eingebaut
- 2021: Markise am Balkon (elektrisch betreibbar) angebracht

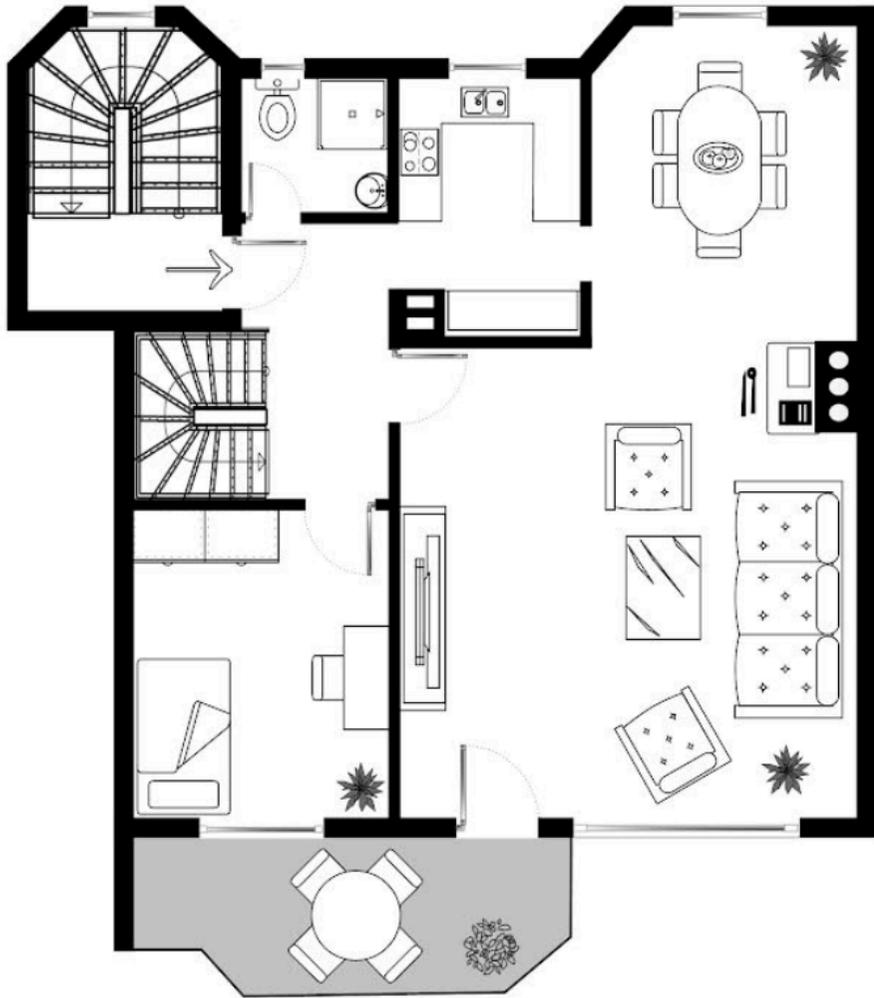
Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt bzw. den vorgelegten Unterlagen entnommen. Irrtum vorbehalten.

**Anschrift:** 50374 Ertstadt-Gymnich, Kunibertusplatz 10

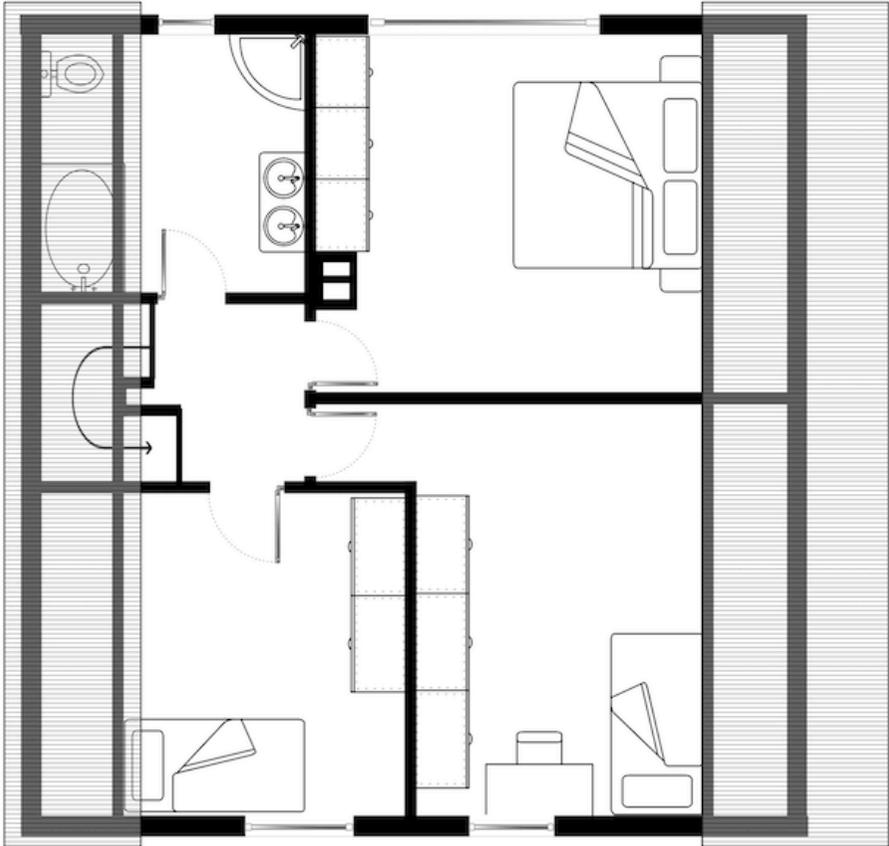
**Verkäufer:** Anja und Jörn Rist

**Kaufpreis:** 395.000 €

zzgl. 1,19 % Maklerprovision (inkl. 19 % MWSt)



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

## 2. Einzelabrechnung vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

### I. Kosten umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wohngebäudeversicherung	2.367,58	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	383,95
Haftpflichtversicherung	96,99	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	15,73
Müllabfuhr	628,56	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	101,94
Niederschlagswasser	367,25	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	59,56
Allgemeinstrom	331,53	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	53,77
Straßenreinigung/Winterdienst	77,28	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	12,53
Strom Sat.-Anlage	20,31	Wohneinheiten	7,00	1,00	2,90
* Heiz- u. Wasserkr. lt. Anlage	8.179,52	Heiz- und Wasserkosten lt. Anlage	8.179,52	645,95	645,95
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	12.069,02				1.276,33

### II. Individualkosten

### III. Heizkosten

### IV. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Sonstige Betriebskosten	-146,42	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	-23,75
Bankspesen	293,80	Wohneinheiten	7,00	1,00	41,97
Verwaltergebühr	2.467,50	Wohneinheiten	7,00	1,00	352,50
Reparaturen	270,41	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	43,85
	<b>Verteilungsschlüssel</b>	<b>Verteilungsschlüssel</b>	<b>Verteilungsschlüssel</b>		
* Gutschrift Strom Sat.-Anschluss	-20,31	Sat.-Anschluss	20,31	0,00	0,00
Wärmedienst	13,62	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	2,21
IV. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	2.878,60				416,78
Zwischensumme	14.947,62				1.693,11

### V. Erträge

### VI. Rücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung Rücklage	7.200,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	162,17	1.167,62
VI. Zwischensumme Zuführungen	7.200,00				1.167,62

\* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

Summe Bewirtschaftungskosten	1.693,11
Beitrag zur Sollrücklage	1.167,62
<b>Gesamtbelastung</b>	<b>2.860,73</b>

Guthaben der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2020:

Gesamt-Eigentümergeinschaft: 34.529,47 €

Anteil Wohnung: 5.999,63 €

Die Verwalterabrechnung für 2021 wird ca. im Mai erwartet



*Diele*



*Wohnzimmer*



*Wohnzimmer*



*Esszimmer*



*Küche*



*Balkon*



*Gästebad*



*Diele Dachgeschoss*



*Bad*



*Zimmer 2 (Dachgeschoss)*



*Zimmer 1 (Dachgeschoss)*



*Zimmer 3 (Dachgeschoss)*

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