

Exposé



Obj. T0426

Eigentumswohnung in
50226 Frechen (Mitte)
Kölner Str. 92

Klaus Müller Immobilien GmbH
50170 Kerpen-Sindorf, Erftstr. 94
Tel. 0 22 73 / 6 01 60 70
www.die-hausverkaufs-spezialisten.de

Dreizimmerwohnung in Frechen-Mitte

Obj. T0426

Stand der Informationen: April 2020

Diese schöne Wohnung ist ideal geeignet für 1 - 3 Personen.

Sie befindet sich in der zweiten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien. Überwiegend wohnen die Eigentümer selbst im Haus.

Die Wohnung ist mit einem Balkon ausgestattet.

Eine Garage ist vorhanden und zusätzlich kann ein PKW-Stellplatz für nur 15 € im Monat zusätzlich angemietet werden.

Das Haus besitzt einen Aufzug. Dieser hält jedoch jeweils auf der Zwischenebene, so dass die Wohnung nicht barrierefrei ist.

Die Wohnung ist derzeit bewohnt, aber der Bewohner ist zum Auszug bereit, wenn Sie die Wohnung selbst nutzen möchten. Die Bezugsfreiheit (auch kurzfristig) kann vertraglich vereinbart werden.

Folgende **Nebenkosten** werden fällig (lt. Wirtschaftsplan 2020):

a) umlagefähige Nebenkosten inkl. Heizung und Warmwasser:	Pro Jahr 2.012 €	Pro Monat 168 €
b) nicht umlagefähige Nebenkosten:	Pro Jahr 697 €	Pro Monat 58 €
c) Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage:	Pro Jahr 806 €	Pro Monat 67 €

Das Wohngeld (a+b+c) beträgt also insgesamt 293 € pro Monat

Die Grundbesitzabgaben betragen im Jahr 221 €

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Die Böden sind mit Laminat belegt.

Der Balkonbelag wird aktuell erneuert. Die Kosten dafür sind bereits per Sonderumlage erhoben worden.

Das Flachdach des Hauses wurde in 2019 saniert.

Die Heizungsanlage wurde in 2019 erneuert.

Die Fenster besitzen Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und wurden 2001 eingebaut.

Die Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.

Alle Informationen beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

Kaufpreis:

a) Wohnung: 179.000 €

b) Garage (optional): 10.000 €

jeweils zuzüglich 4,76 % Maklerprovision

Hinweis zur Maklerprovision:

In Nordrhein-Westfalen zahlen Käufer und Verkäufer üblicherweise jeweils 3 % Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer, insgesamt also je 3,57 %. Der Verkäufer-Anteil wird üblicherweise in den Kaufpreis eingerechnet und erhöht diesen entsprechend. Sie als Käufer zahlen dann ebenfalls 3,57 % auf den so entstandenen (erhöhten) Kaufpreis. Das heißt: Sie würden auch auf den im Kaufpreis enthaltenen Verkäufer-Anteil nochmals 3,57 % Provision zahlen, ohne es zu merken. Außerdem müssten Sie durch den erhöhten Kaufpreis mehr Nebenkosten zahlen (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten).

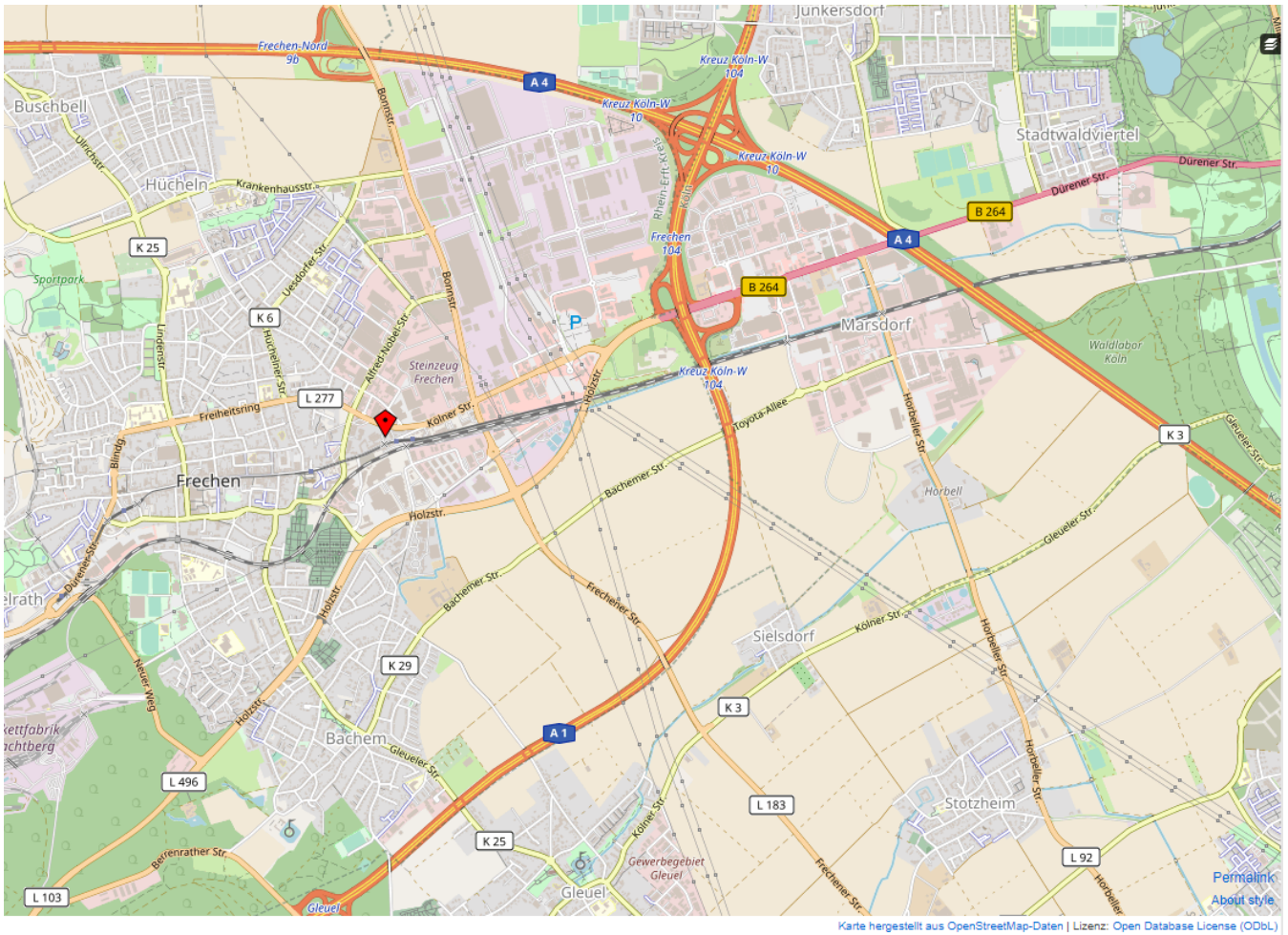
In Ihrem Interesse verfahren wir anders:

1) Die Gesamtprovision beträgt nur 4,00 % anstelle der sonst in Nordrhein-Westfalen üblichen 6 % (zzgl. MWSt).

2) Anstatt die Provision teilweise in den Kaufpreis einzupreisen, wird sie von uns offen ausgewiesen. Dies hat für Sie als Käufer den Vorteil, dass der reine Kaufpreis niedriger ist und Sie entsprechend weniger Nebenkosten zahlen müssen.

Ihre Gesamtkosten reduzieren sich also deutlich.

Lage:



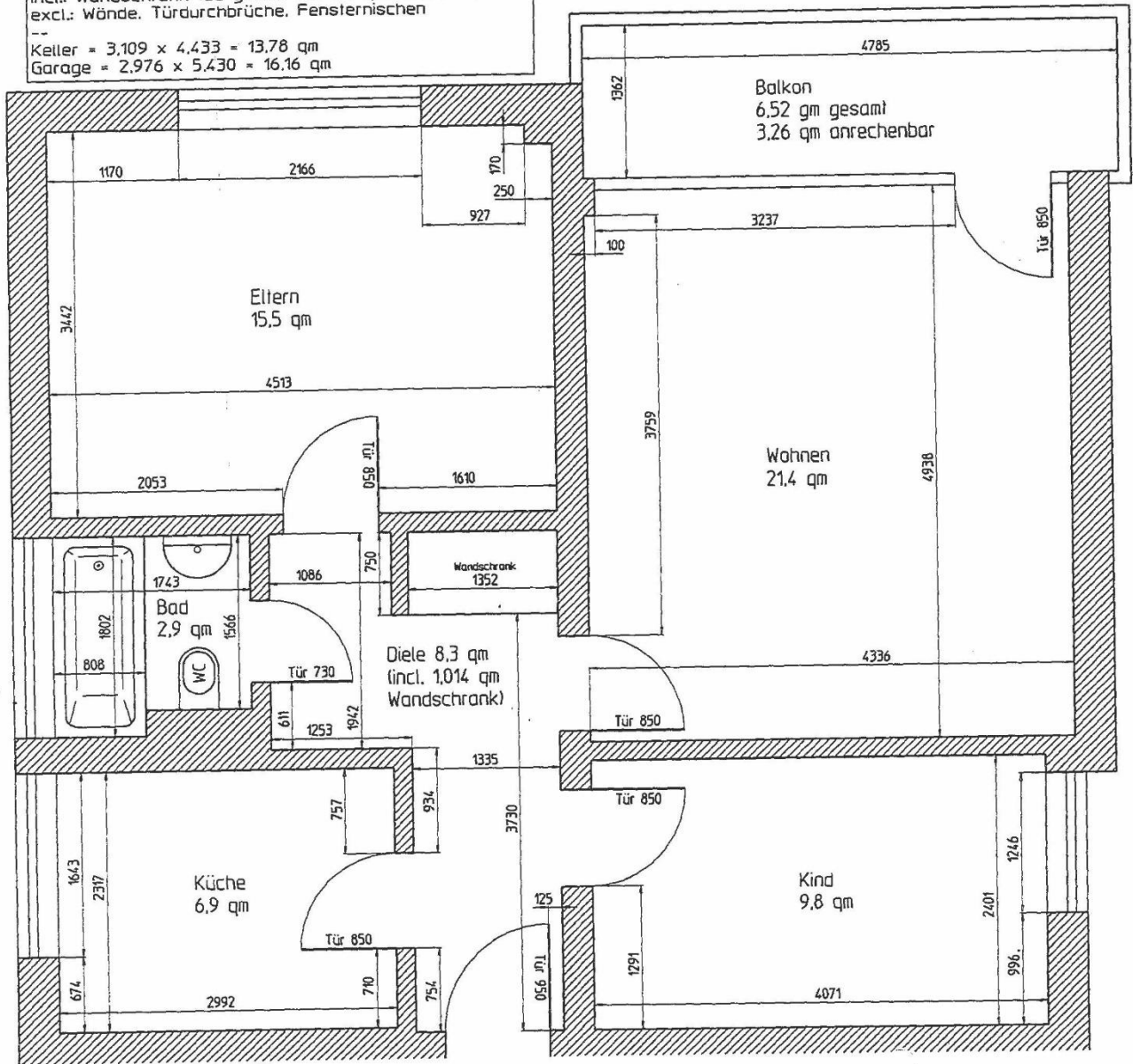
Die Wohnung befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in der Nähe des Bahnhofs.

Die Innenstadt und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Nähe.

Die nächste Autobahnauffahrt am Autobahnkreuz Köln-West ist nur 2 km entfernt.

Grundriss:

Raumhöhe 2,573 m
 Anrechenbare Wohnfläche = 68,1 qm
 incl.: Wandschrank (da größer als 0,5 qm), Balkon zu 50%
 excl.: Wände, Türdurchbrüche, Fensternischen
 --
 Keller = 3,109 x 4,433 = 13,78 qm
 Garage = 2,976 x 5,430 = 16,16 qm





Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Arbeits- oder Gästezimmer



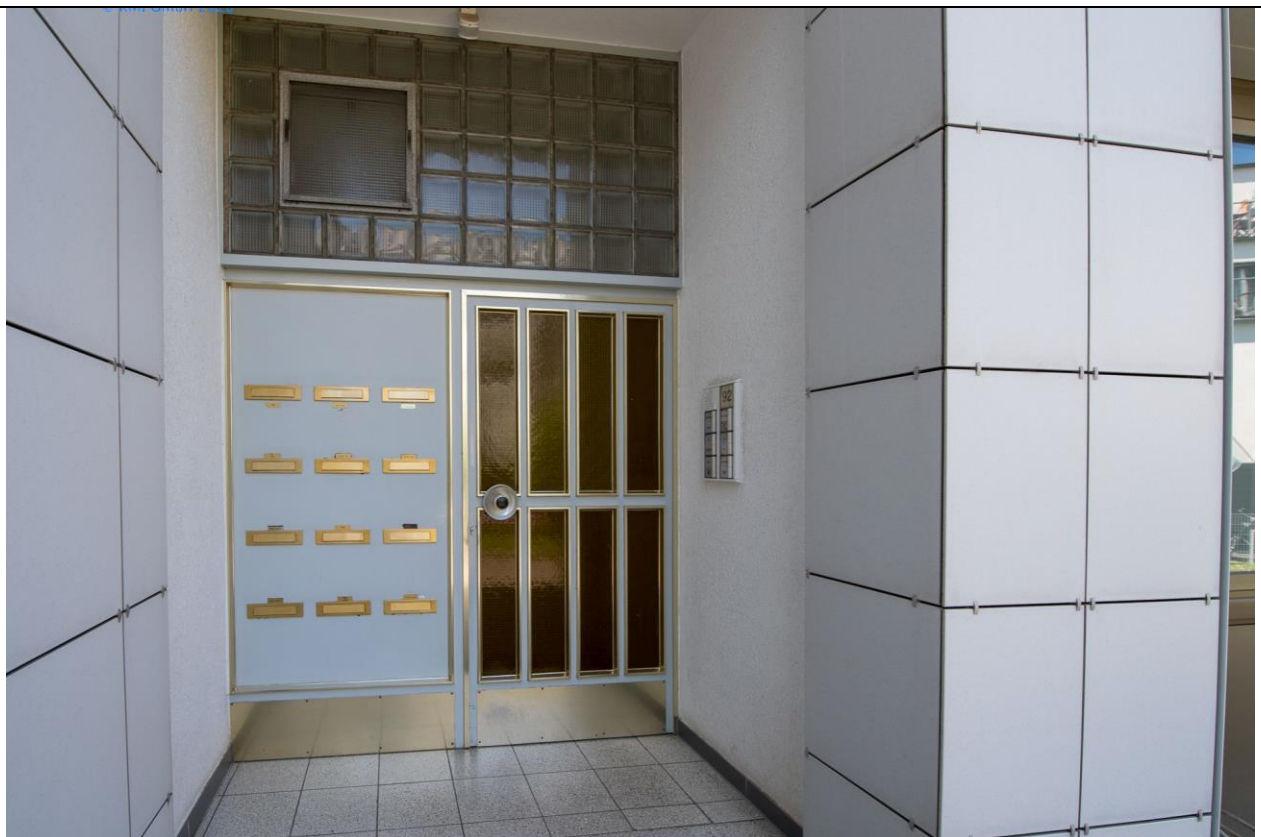
Bad



Balkon



Diele mit Einbauschränk



Hauseingang



Treppenhaus mit Aufzug auf halber Etage



Gemeinschaftskeller / Partykeller



Waschkeller 1



Waschkeller 2



Wäsche- Trockenraum 1



Wäsche-Trockenraum 2

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

Gern erwarten wir Ihre Nachricht

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten?

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

Kostenlos und unverbindlich beraten wir Sie über die Möglichkeiten,
Ihre Immobilie bestmöglich zu vermarkten.



Ihr Ansprechpartner: Klaus Müller

Tel. 0 22 73 / 6 01 60 70

ALLGEMEINE GESCHÄFTS- UND PROVISIONSBEDINGUNGEN (6-2017)

1. Die Maklertätigkeit besteht im Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Geschäftes oder in der Vermittlung eines solchen. Mit der Übermittlung eines Angebotes bieten wir dem Angebotsempfänger die bezeichnete Geschäftsgelegenheit und zugleich unsere Dienste als Makler an. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn der Angebotsempfänger von diesem Angebot Gebrauch macht, zum Beispiel indem er sich mit uns oder unmittelbar mit dem Eigentümer in Verbindung setzt, weitere Informationen anfordert, Besichtigungstermine vereinbart, Kaufverhandlungen aufnimmt etc.
2. Die in den Angeboten enthaltenen Informationen beruhen auf den Angaben des Auftraggebers und werden nach bestem Wissen übermittelt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird vom Makler keine Gewähr übernommen, ausgenommen bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
3. Die Angebote sind freibleibend. Zwischenverwertung bleibt vorbehalten.
4. Die Angebote des Maklers sind vertraulich und nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Geschäft ohne Provisionsanspruch für den Makler zustande, so ist der Empfänger zu Schadenersatz in Höhe der Provision verpflichtet, die im Erfolgsfalle angefallen wäre.
5. Die Maklerprovision für Nachweis oder Vermittlung beträgt, soweit im Angebot nicht anders gefordert oder schriftlich anders vereinbart:
 - a) bei Kauf oder Verkauf von Haus- und Grundbesitz oder grundstücksgleichen Rechten je 3% vom Kaufpreis, bei Erbbaurechten je 3% vom 25fachen Jahreserbbauzins, jeweils zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, insgesamt also 3,57%.
 - b) bei Kauf oder Verkauf einer Immobilie auf Leibrentenbasis 3% zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, insgesamt also 3,57% vom Geschäftswert, dieser bestehend aus der Summe folgender Werte: 1) vereinbarte Einmalzahlung an den Verkäufer, 2) vereinbarte wiederkehrende Leibrentenzahlungen an den Verkäufer für die ersten 14 Jahre, 3) kalkulierter Mietwert bei kostenlosem oder ermäßigtem Wohnrecht für die ersten 14 Jahre.
 - c) bei Vermietung von Wohnraum für den Besteller der Maklerleistungen 2 Monatsmieten zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, insgesamt also 2,38 Monatsmieten
 - d) bei Vermietung oder Verpachtung von Gewerberaum, Lagerflächen, Garagen und Stellplätzen für den Vermieter/Verpächter und den Mieter/Pächter jeweils 2 Monatsmieten zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, insgesamt also je 2,38 Monatsmieten
 - e) bei Übernahme von Inventar, Einrichtungsgegenständen, Waren, sowie Abstandszahlungen bei Geschäfts- oder Wohnungsübernahmen für beide Vertragsparteien jeweils 3% des Übernahme-/ Abstandsbetrages zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, insgesamt also 3,57%
 - f) bei der Begründung eines Ankaufsrechtes oder Vorkaufsrechtes für den hierdurch Begünstigten 1%, bei der Ausübung des Ankaufs- oder Vorkaufsrechtes weitere 2% des Kaufpreises, jeweils zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, insgesamt also 1,19% / 2,38%. Steht der Kaufwert nicht fest, so ist der 14fache Jahresmietwert zugrunde zu legen
- Wird der Mehrwertsteuersatz durch Gesetz geändert, so ändern sich auch die Provisionen entsprechend.
6. Die Maklerprovision ist verdient und wird fällig zum Zeitpunkt des Abschlusses des nachgewiesenen oder vermittelten Geschäftes. Nachträgliche Vertragsänderungen, insbes. Vertragsauflösung aus irgendeinem Grunde, sind ohne Einfluss auf den Provisionsanspruch.
7. Die Provision ist ebenso verdient und fällig, wenn ein Vertragsabschluss mit einem Familienangehörigen oder einer Firma zu Stande kommt, an welcher einer der Vertragspartner beteiligt ist oder deren Vertretungsberechtigter er ist.
8. Der Makler ist berechtigt, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden.
9. Ist der Vertragspartner ein Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, wird als ausschließlicher Gerichtsstand unser Geschäftssitz für alle Ansprüche, die sich aus oder aufgrund dieses Vertrages ergeben, vereinbart. Gleiches gilt gegenüber Personen, die keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland haben oder Personen, die nach Abschluss des Vertrages ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort außerhalb von Deutschland verlegt haben oder deren Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.