



**Zweizimmer-Souterrainwohnung  
in Erfstadt-Gymnich (Obj. U1020)**

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

Gerne überreichen wir Ihnen dieses Exposé mit ersten Informationen.

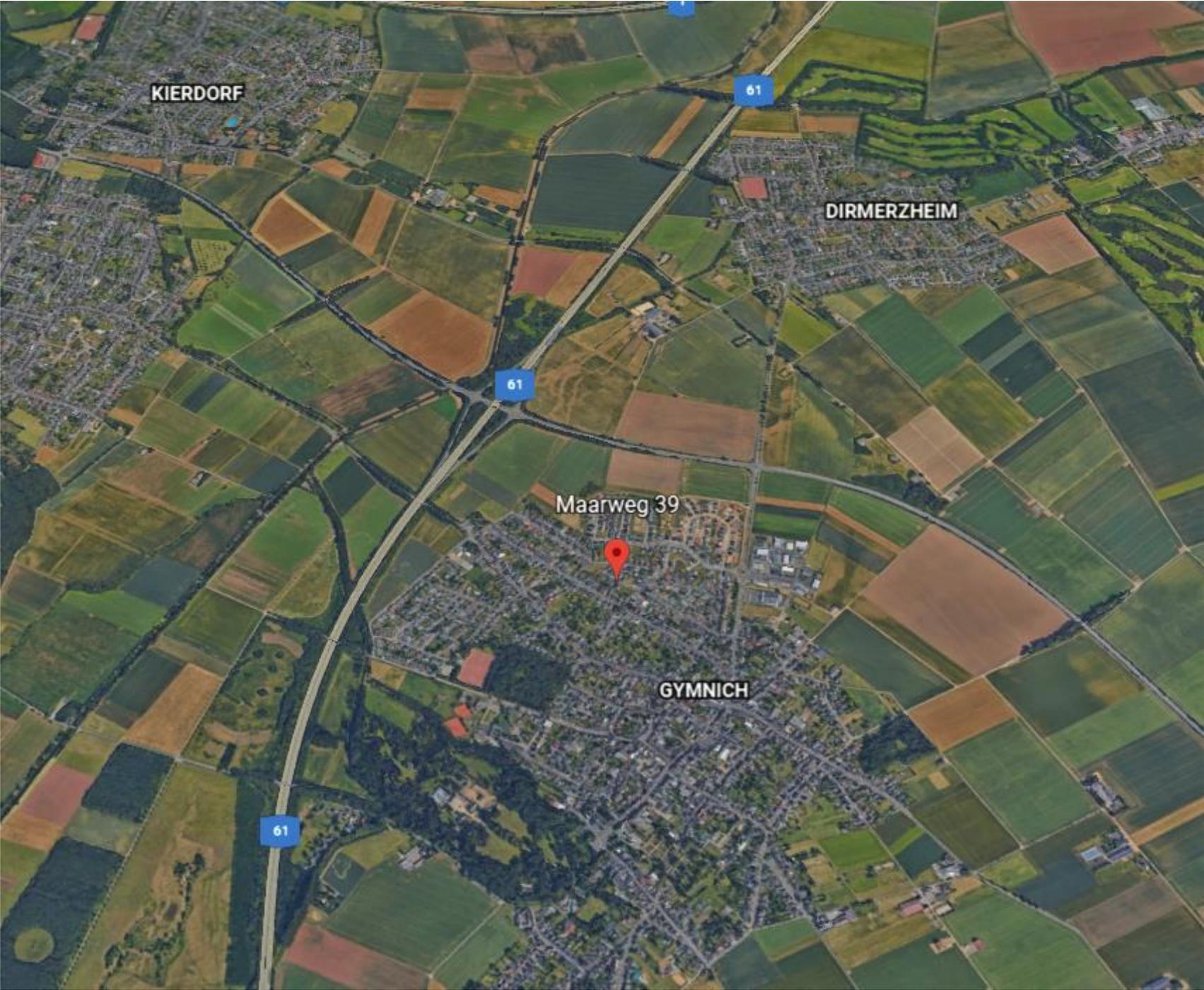
- Haben Sie Fragen?
- Benötigen Sie weitere Informationen?
- Wünschen Sie einen Besichtigungstermin?

Dann freue ich mich auf Ihre Nachricht.

***Klaus Müller***

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





Diese Zweizimmerwohnung befindet sich im Souterrain eines sehr gepflegten Dreifamilienhauses in Erftstadt-Gymnich.

Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Diele.

Ein Mieterkeller und ein gemeinschaftlicher Waschkeller sind vorhanden, ebenso ein eigener PKW-Stellplatz am Haus.

Die Wohnung wird zum 1.3.2022 bezugsfrei.

**Wohnfläche:** 57,24 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1991

**Heizung:** Gas-Zentralheizung, Heizkörper

**Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung

**Energieausweis:**

Verbrauchsausweis, wesentlicher Energieträger Gas, Endenergieverbrauch 139 kWh/m<sup>2</sup>a, Effizienzklasse E

### **Ausstattung**

Die Wohnung ist gepflegt. Die Fenster besitzen Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Erftstadt-Gymnich mit überwiegender Einfamilienhausbebauung.  
Gute Verkehrsanbindung über die A61.

Der Wohnung ist lt. Teilungserklärung ein 30/100stel Miteigentumsanteil zugewiesen. Die Wohnungen im EG und OG besitzen jeweils 35/100stel MEA.

Die Instandhaltungsrücklage des Hauses beträgt derzeit ca. 18.000 €. Hiervon sind ca. 9.500 € für die Erneuerung der Heizungsanlage vorgesehen. Der auf diese Wohnung entfallende verbleibende Anteil (30% von ca. 8.500 €) beträgt also ca. 2.550 €

### **Laufende Kosten:**

Grundsteuer (2021): 219,23 €

Abfallgebühr: Grundgebühr 181,80 € / Jahr zzgl. 2,90 € pro Leerung

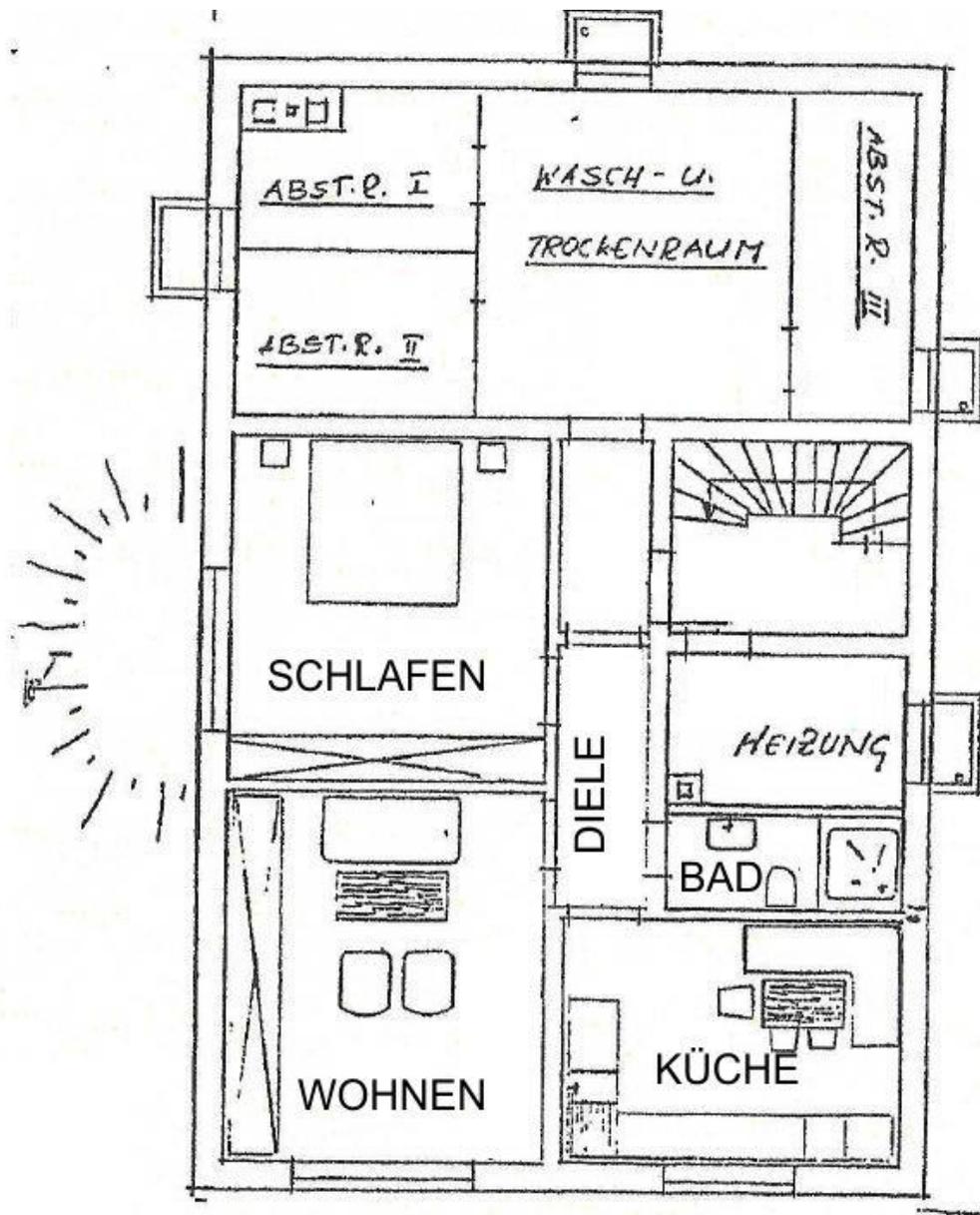
Gebäudeversicherung: 30% von 1.358 € = 407 € / Jahr

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

**Anschrift:** 50374 Erftstadt-Gymnich, Maarweg 39

**Angebotspreis: 110.000 €**

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



Abhängung





Ansicht



Eingang



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche (Mieter-Eigentum)



Bad



Treppenhaus



Heizung



Waschkeller

**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