



Eigentumswohnung

In einem Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr.	46220486
Baujahr	1973
Wohnfläche	Ca. 72 m²
Etage	2
Heizung	Zentralheizung
Hausgeld	280 € / mtl.

Zimmer	3
Verfügbar	Nach Absprache
Käuferprovision	3,57 % inkl. Es. MwSt.
Kaufpreis	234.900 €

**Vermittlung: Alpha Home Immobilien GmbH
Hamburgerstr. 9 / 50321 Brühl**

Alle genannten Informationen zum Objekt beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Das Angebot ist nur für Sie als Kunde bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage, falls es dadurch mit einem Dritten zum Vertragsabschluss kommt. Die Courtage inkl. MwSt. ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen dem Kaufinteressenten bzw. Käufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei direkten Verhandlungen ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis zu informieren. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und der Verkäuferseite erfolgen.



Objektbeschreibung

Die hier abgebildete Dreizimmerwohnung befindet sich im 2.OG eines Achtparteienhauses in Wesseling Keldenich. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 72 m² und einen etwa 8 m² großen Kellerraum. Ihre neue Wohnung betreten Sie zunächst im schönen Dielenbereich. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räume der Wohnung. Das große Wohnzimmer mit den großen Fensterelemente ist lichtdurchflutet und bietet Ihnen einen schönen familiären Mittelpunkt. Zwei weitere Zimmer stehen Ihnen je nach Ihren Einrichtungswünschen und Bedürfnissen zur Verfügung. Hier können Sie beispielsweise Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer einrichten. Die Küche bietet Platz für eine geräumige Küche. Abgerundet wird die Wohneinheit mit einer Dusche in Ihrem eigenen Bad.

Neben dem Kellerraum von ca. 8 m², können Sie den Gemeinschaftstrockenraum und den Gemeinschaftsgarten mitbenutzen.

Hausgeld: **280,- Euro/Monat** (aus Hausgeldabrechnung 2019/ Wirtschaftsplan 2020) Nicht umlagefähigen Kosten für das Jahr 2019: **110,- Euro/Monat**

<u>Ausstattung der Wohneinheit</u>	
Fenster	Zweifach verglast
Garten	Ja (Gemeinschaftsgarten)
Balkon	Ja
Keller	8 m ²
Fassadendämmung	Ja
Trockenraum	Ja (Gemeinschaftstrockenraum)
<u>Energie/Versorgung</u>	
Energieausweis (Verbrauchsausweis)	
Energieträger	Gas (Zentralheizung)
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	2015
Wesentliche Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	102,50kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D
Gültigkeit	16.11.2018 – 15.11.2028



Ausstattung

Die Modernisierungen wurden überwiegend in den Jahren 2019/ 2020 durchgeführt.
Alle Türen und Zargen inklusive die Eingangstür wurden erneuert.
Der Balkon wurde mit 2020 neu gefliest, und eine Überdachung eingerichtet
Es wurde Anfang 2019 neu tapeziert und die Laminatböden wurden ebenfalls 2019 verlegt

Die Zentralheizung des Mehrfamilienhauses ist ebenfalls erneuert (Vaillant)

Lage

Das Stadtzentrum liegt in unmittelbarer Nähe.
Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind unmittelbarer Nähe.
Bushaltestellen und S-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar (Fußweg)

Sonstige Angaben

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.
Bitte haben Sie Verständnis, dass die Verkäufer großen Wert auf ausschließlich bonitätsgeprüfte Interessenten legen, um diese zur Besichtigung zuzulassen. Deshalb können wir Bewerber ohne vollständige Angaben ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, E-Mail und Telefon) nicht berücksichtigen.
Die in diesem Exposé genannten Angaben basieren auf Auskünften des Auftraggebers. Trotz sorgfältiger Prüfung der Objektangaben kann keine Gewährleistung, Haftung oder Garantie der Daten übernommen werden.
Sichern Sie sich gleichzeitig attraktive Finanzierungsbedingungen!
Die Spezialisten der Deutschen Vermögensberatung AG (Finanzberatung) erstellen Ihnen gern ein maßgeschneidertes Angebot.
Sprechen Sie uns an!

Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Gas, ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 53,90 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse B, Warmwasser enthalten

Zusatzinformationen:

Derzeitige Nutzung: Selbstbewohnt
Erschließung: voll erschlossen



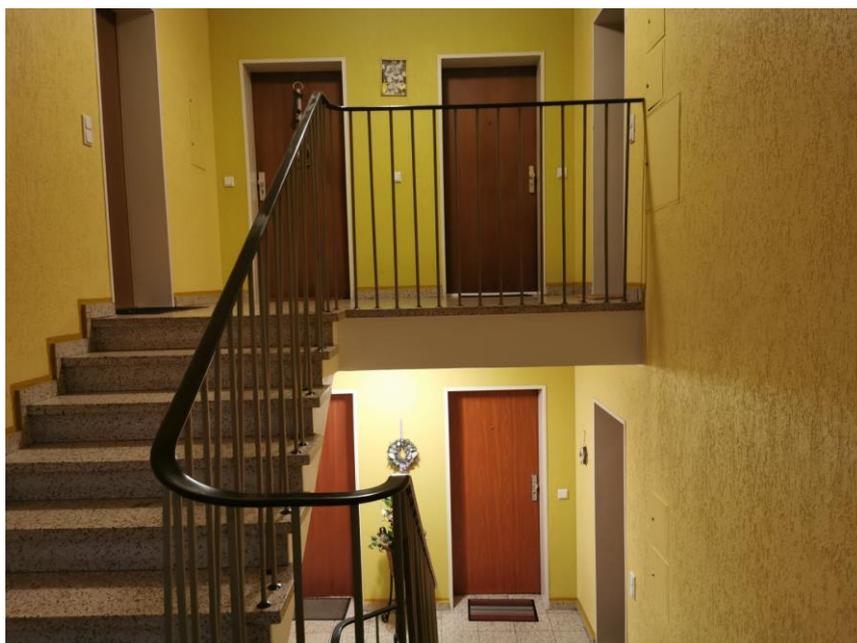
Haupteingang



Treppenhaus



Treppenhaus

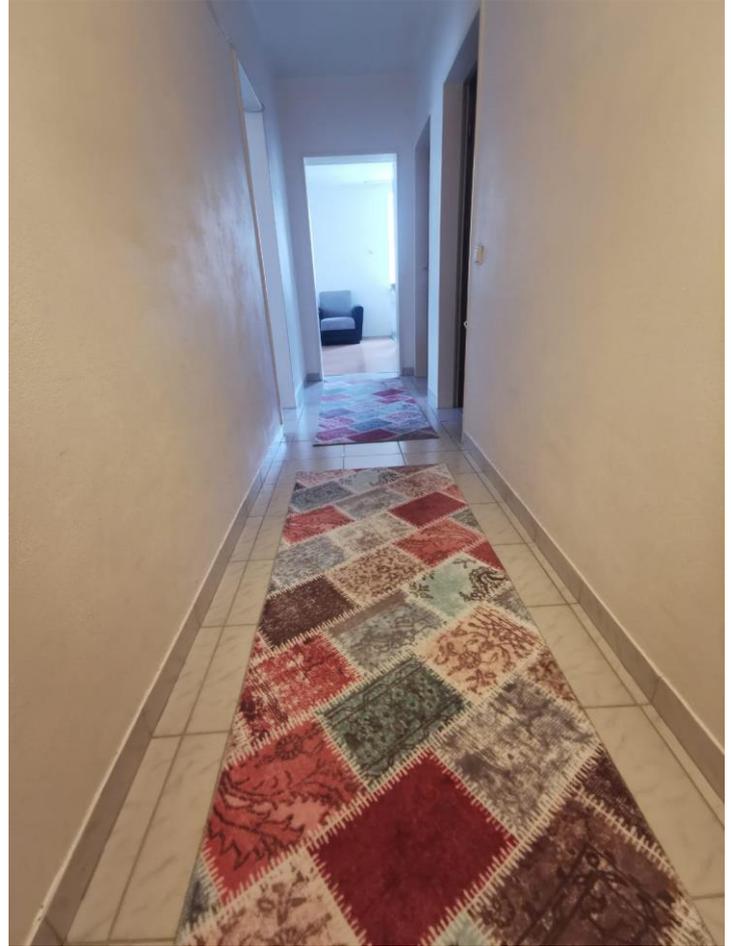




Eingangstür



Flur



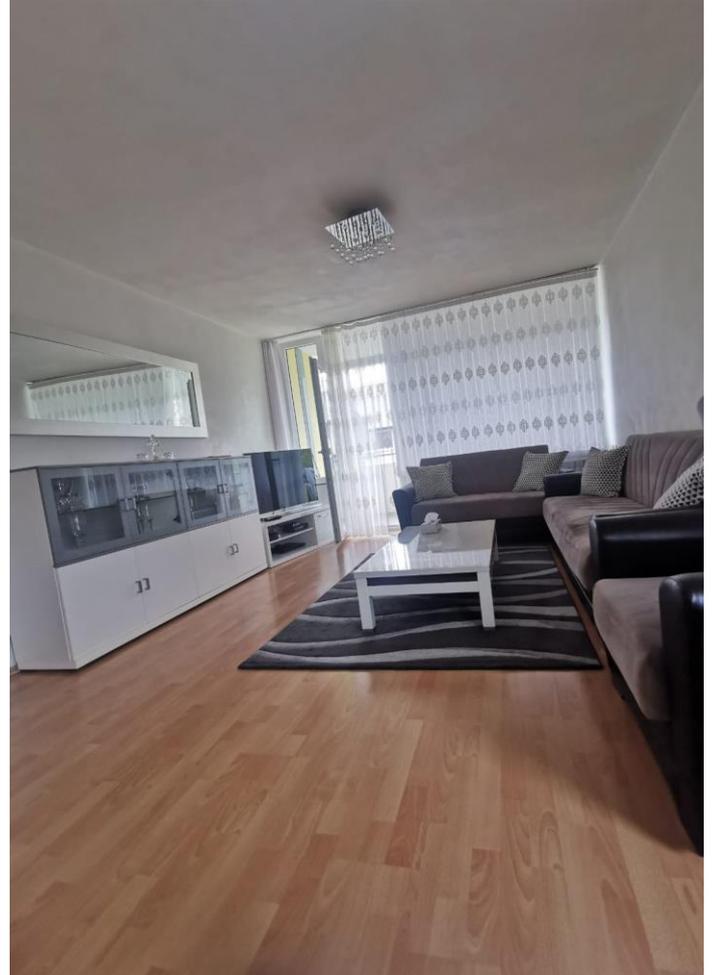


Balkon





Wohnzimmer



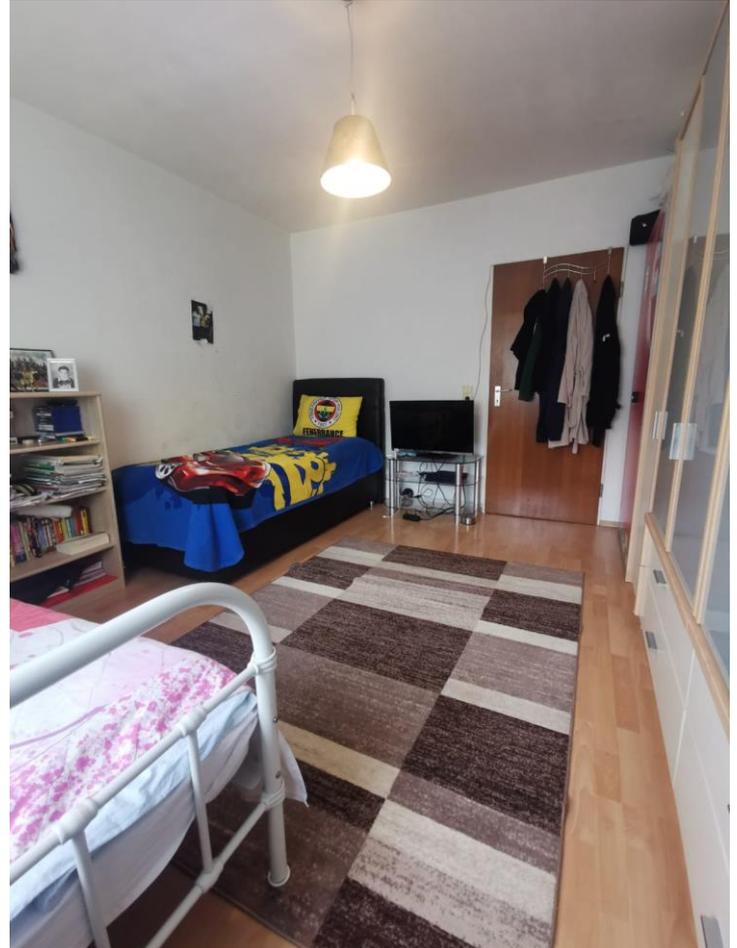


Küche



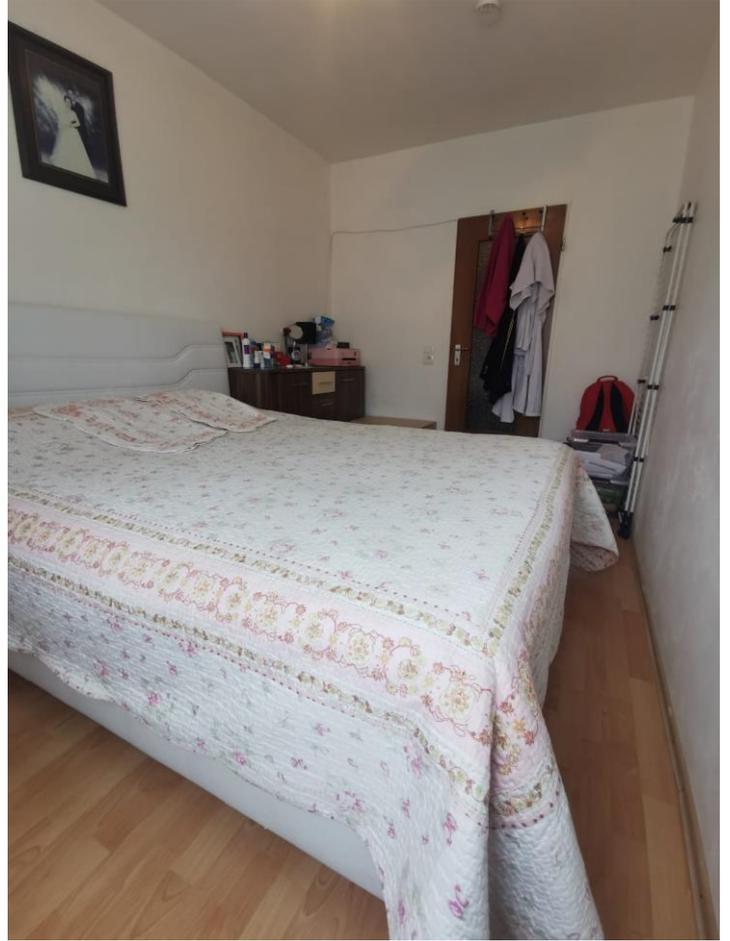


Schlafzimmer





Schlafzimmer 2





Bad

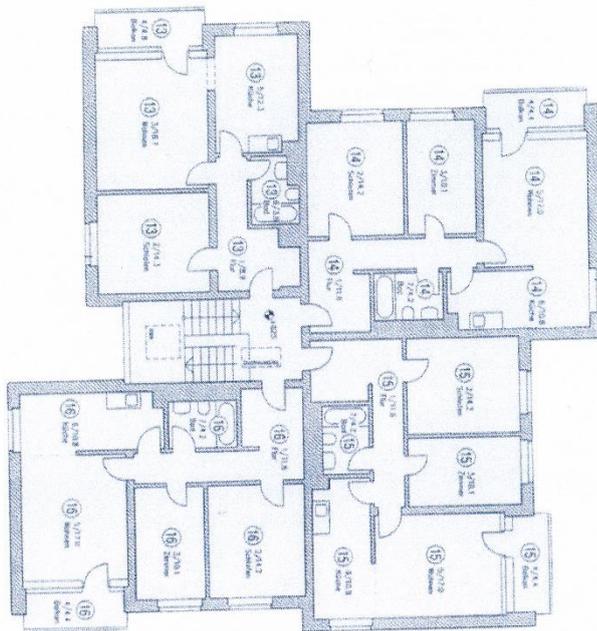


Dusche





Wohnfläche





1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Die AL.FA Immobilien ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrages einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 % zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 % über dem Basiszinssatz.
6. Ist die Höhe der Provision nicht vereinbart, so gilt die am Ort des Angebotes übliche Provision. Die Höhe der Provision errechnet sich prozentual aus dem gesamten Wirtschaftswert der nachgewiesenen oder vermittelten Verträge. Sie beträgt bei Grundstückskaufverträgen mindestens 3,57 % inkl. MwSt.
7. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der AL.FA Immobilien mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsschluss vorzulegen. Die AL.FA Immobilien ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der AL.FA Immobilien.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Allgemeine Informationspflicht gem. § 36 VSBG: AL.FA Immobilien nimmt an außergerichtlichen Streitbelegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen nicht teil.
12. Erfüllungsort ist Köln. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Düsseldorf oder Köln .

Vermittlung: Alpha Home Immobilien GmbH
Kontakt: Ferhat Bagci

Telefon: 0176 633 47 330
E-Mail: info@alphahome24.de