

3-Zimmer-Wohnung-Bergheim-Zentrum-zum-Kauf

Inhaltsverzeichnis

Eckdaten -----	2
Fakten für Investoren	3
Beschreibung Objekt und Stadt -----	3
Impressionen	3+4
Lage -----	4
Fläche + Volumen -----	4
Bodenrichtwertkarte, Kauf, Finanzierung-----	5

Eckdaten

Standort:	Bergheim, Turmallee 5
Lage:	1 km von Bergheim Zentrum entfernt
Baujahr:	1973
Grundstück:	2028/97.300 Miteigentumsanteil pro Wohnung
Nutzfläche Wohneigentum :	104 m ² , 3 Zimmer , Küche, Diele, Bad, Toilette
Heizung:	Gasgefeuerte Zentralheizung
PKW-Stellplätze:	kostenlos auf Privatgrundstück

Kauf- und Mietpreise

Wo/was	€Preis in Euro
--------	-------------------

Wohnung €74.000,00

**Jahres-Nettokaltmiete 6.000 € (plus 3600€ Nebenkosten);
vermietet an eine Firma, damit drei Monate maximale
Kündigungsfrist sicher = garantiert!**

Fakten für Investoren

Der Mietvertrag läuft über 5 Jahre fest, kann aber auf Ihren Wunsch sofort gekündigt werden. Damit bietet die Wohnung eine hohe Rendite für Anleger!

Stichwort Wertsteigerung. allein der Wert des Bodens steigerte sich die letzten drei Jahre um mehr als 10%.

Beschreibung Objekt und Stadt

Haus Turmallee 5 , 50126 Bergheim-Mitte -

Wohnungsbeschreibung

Die Wohnungen befinden sich in der 5. Etage eines gut gepflegten Mehrfamilienhauses mit zwei Fahrstühlen.

Das monatliche Wohngeld beträgt 473€. Die WEG hat ein sechsstelliges Guthaben als Vorsorge für eventuelle Schäden in der Zukunft. Davon gehört dann etwa 1/40 auch Ihnen.

Innenausbau:

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Abgesperrte Holztüren mit Holzfutter und Bekleidung teilw. Glasfüllungstüren.
Fußboden:	Estrich mit PVC-, Laminat- und Holzdielenbelag, Sanitärbereich Steinboden.
Heizung:	Über Zentralheizung mit Thermostatventilen.
Elektro-Installation:	Unterputzanlage mit Anschlüssen in allen Räumen Und Absicherung, soweit feststellbar, in baujahrs-Typischer Ausführung mit zwischenzeitlicher Teilmodernisierung.
Sanitär-Installation:	Küche mit Vorrichtungen für Installationsanschlüsse, Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC. Alle Objekte weiß mit verchromten Armaturen, separate Toilette



Toilette



2. Badezimmer

Lage (Flur 1, Flurstück 1160)

Wohnungsgrundbuch von Bergheim, Blatt 1928, Flur 1, Flurstück 1160

Fläche + Volumen

	Länge (m ²)	Breite in m ³	Fläche	Volumen	Raum (m)	(m)
Flur1	4,54	2,96	13,44	30,91		
Flur2	2,43	1,20	2,92	6,71		
Küche	3,98	2,50	9,95	22,89		
Toilette	2,35	1,25	2,94	6,76		
Bad	2,42	1,77	4,28	9,85		
Zimmer1	4,00	6,30	25,20	57,96		
Zimmer2	2,96	4,45	13,17	30,30		
Zimmer3	3,95	4,50	17,78	40,88		
Balkon	11,11	1,00	11,11			

Keller	3,80	1,00	3,80	8,74
	gesamt		104,58	214,99



großzügiger Flur



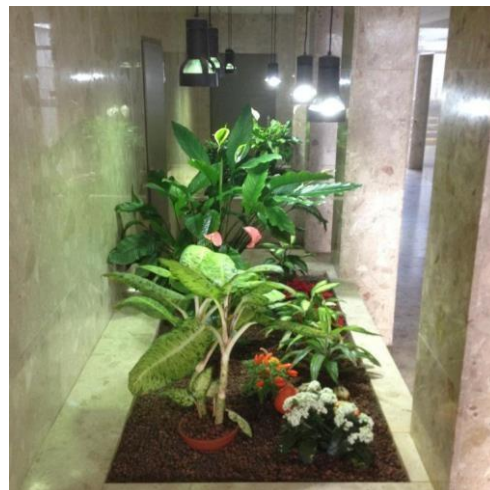
Blick aus dem Fenster mit dem großen Balkon

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 235,- EUR/m², GFZ = 2,8, MI-Gebiet, 4geschossig, 35 m Tiefe, ausgewiesen. Bei dieser Geschossbauweise ist **also noch ein Zuschlag von 30% auf 305 Euro realistisch.**

Bodenwertanteil (von 4476m² insgesamt) bei je 2028/97.300 Miteigentumsanteilen Bodenwertanteil der Wohnung ist dann 93,10 mal 235€ gleich 21.878,68€.



Flur im 5. Stock



Flur in der Eingangshalle