

Ihre neue Wohnung in Bergheim Ahe?

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, Wohnpark 24
Lage:	im Stadtteil Ahe mit Schwimmbad, Tennisplatz, Kindergarten, Stadtbücherei
Baujahr:	1978
Grundstück:	100,16/10.000 Miteigentumsanteil pro Wohnung
Nutzfläche Wohneigentum :	81,12 m ² , 4 Zimmer , Küche, Diele, Bad, Toilette
Heizung:	Erdgasgefeuerte Zentralheizung in einem Blockheizkraftwerk (neu aus 2016/2017)
PKW-Stellplätze:	kostenlos auf Privatgrundstück

Kauf- und Mietpreise

Wo/was	Preis in Euro
Wohnung	€129.000,00



Jahres-Nettokaltmiete 9.600 € **(plus 3600€ Nebenkosten)**;
vermietet an eine Firma, damit drei Monate maximale
Kündigungsfrist sicher = garantiert!

Fakten für Investoren

Der Mietvertrag läuft ungekündigt fort, 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 Wohnpark 24, 50127 Bergheim-Ahe

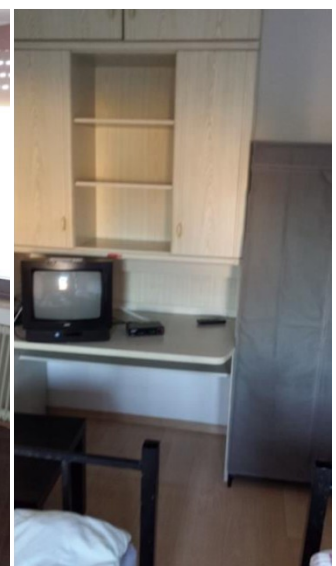
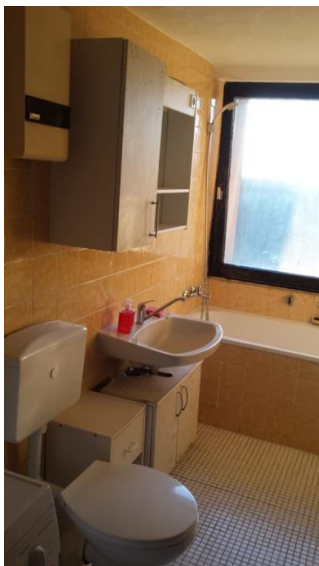
Wohnungsbeschreibung

Die Wohnungen befinden sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Travertin Verkleidung im Flur und geklinkerten Außenwänden.

Das monatliche Wohngeld beträgt 465€. Die WEG hat ein sechsstelliges Guthaben als Vorsorge für eventuelle Schäden in der Zukunft. Davon gehört dann etwa 1/100 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

Bodenrichtwert 2019 nach

<https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

Für den Bewertungsbereich ist ein Bodenrichtwert von 165,- EUR/m², GFZ = 2,8, MI-Gebiet, 4geschossig, 35 m Tiefe, ausgewiesen.

Bodenwertanteil (von 4476m² insgesamt)

bei je 100/10.000 Miteigentumsanteilen Bodenwertanteil der Wohnung ist dann 1% von 8195m² mal 165€ gleich 13.521,68€.

Boris.nrw.de gibt 2019 einen Immobilienrichtwert von 1270€ pro qm an. Das ist ca. 1km entfernt, weil es keinen näheren Bodenrichtwert gibt. bei 81m² sind das also 102.870€.