



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Gut VERMIETETE

EIGENTUMSWOHNUNG

als gewinnbringende KAPITALANLAGE

in ruhiger Grünlage in Stadt- / und Schlossnähe

in 51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Unser Angebot, dass wir Ihnen im nachfolgenden Verkaufsexposé näher beschreiben, zeichnet sich durch eine gute Rendite aus.

Die Wohnung ist an ein solventes / berufstätiges Ehepaar für mtl. € 630,- Kaltmiete vermietet. Aufgrund des marktgerechten Kaufpreises und der Mieteinnahmen ergibt sich für Sie auch auf lange Sicht eine gewinnbringende Kapitalanlage von z. Zt. ca. 5 % Bruttorendite.

Die Immobilie bietet zentrales Wohnen der gehobenen Qualität in ruhiger Grünlage in Stadt- / und Schlossnähe von Bergisch Gladbach - Bensberg:

In dem in 1995 neu errichteten, kleinen, ruhigen und gepflegten Wohnhaus mit insgesamt nur 5 Wohnungen, befindet sich die Wohnung im Erdgeschossbereich mit 2 Balkonen.

Bereits bei der Konzeption des Hauses wurde bezüglich der äußeren Gestaltung auf eine harmonische Anpassung in das Gesamterscheinungsbild des Umfeldes und der vorgegebenen Hanglage geachtet.

Nach dem Betreten der Wohnung sehen und erleben Sie die Großzügigkeit und das erwartete Ambiente. Hier leben und wohnt Ihr Mieter auf insgesamt knapp 90 m² Fläche. Die Diele – der Empfangsbereich für den Besuch – lädt zu einem ersten Gespräch mit den Gästen ein. Gleich linker Hand die ausreichend große, funktionale Küche und rechts der Garderobebereich und das Gäste – WC. Geradeaus erreicht man den ca. 26 m² großen Wohn- / Essbereich mit Blick in das Grün des gegenüber liegenden Waldes und auf den Balkon. Hier können die Bewohner entspannen, ihre Freizeit und / oder den Sonnenuntergang und die Abendsonne genießen. Je nach Jahreszeit wohnen und leben sie im gemütlichen Wohnzimmer oder auf Ihrem Balkon. Ein großes Fensterelement gibt dem Wohnbereich ausreichend Licht und eine behagliche Atmosphäre.



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Abgerundet wird das exklusive Gesamtbild durch den separierten Privatbereich mit Schlafzimmer, Kinder- / Bürozimmer und Bad mit Wanne und Dusche. Vom Schlafzimmer aus betritt man den zweiten, großen Balkon mit unverbaubarer Sicht ins Grüne und auf dem man z. B. bei Morgensonne Ihr Frühstück genießen können.

Neben den Balkonen steht dem Mieter auch noch ein gemeinschaftlich genutzter Garten mit Grillplatz und Kinderspielgeräten zur Verfügung.

Kurz sind die Wege zum Schloss mit Park und zum Einkaufs- und Kommunikationszentrum „Schlossstrasse“ mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und zur Straßenbahnlinie 1, die in kurzer Zeit das Zentrum von Köln erreicht.

Wenige Schritte sind es bis zu den Wald- und Grünflächen des Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Hardt“ wo jeder bei Spaziergängen, beim Joggen oder Radfahren viel Ruhe finden und neue Energie tanken kann.

Allein die zentrale und doch absolut ruhige Lage machen das Anwesen zu einer Rarität und besonders wertvoll.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte sowie für eine Besichtigung zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren einen Termin.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Müller

Unsere Geschäftsbedingungen finden Sie am Ende des Exposés.



Objektbeschreibung EIGENTUMSWOHNUNG in ruhiger Grünlage in Stadt- / und Schlossnähe

51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem architektonisch ansprechenden 5 – Familienhaus in bevorzugter, absolut ruhiger Wohnlage im Bergisch Gladbacher Stadtteil Bensberg. In einem grünen Umfeld mit hohem Freizeitwert kann hier jeder seine eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen.

Der Stadtteil Bergisch Gladbach - Bensberg liegt hinter der rechtsrheinischen Stadtgrenze von Köln, am Beginn des Bergischen Landes. Zahlreiche Natur- und Landschaftsschutz- sowie Naherholungsgebiete und das Bergische Land liegen „vor der Haustür“. Bensberg verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen (Straßenbahn, Bus und Autobahn) und ist ein über Jahrhunderte gewachsener Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur.

In dem nahe gelegenen Zentrum von Bensberg befinden sich alle Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen. Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, Wald, Grünflächen und das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Hardt“ sind in wenigen Minuten erreichbar. Nur kurz sind die Wege bis zur Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 und der Einkaufszone „Schlossstrasse“. In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich Bensberg zu einer bevorzugten und gefragten Wohngegend.



Ihre Haus im Grünen

Das Haus steht in einer reinen Wohnstrasse mit ausschließlich Anliegerverkehr. In dem in sich abgeschlossenen Wohngebiet befindet sich überwiegend hochwertige Ein-/Zwei und kleinere Mehrfamilienhausbebauung. Das Haus steht am Ende der Straße und hinter dem Grundstück schließt sich unmittelbar naturbelassener Wald (Landschafts- und Naturschutzgebiet) an.

Wohnfläche: ca. 86 m²
3 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Gäste WC, 2 Balkone

Lage: Erdgeschoss

Kfz – Stellplatz: vorhanden

Die Wohnung ist vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt: € 630,--.



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Objektbeschreibung
EIGENTUMSWOHNUNG in
ruhiger Grünlage in Stadt- / und Schlossnähe

51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

→ **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** (nach Angaben des Eigentümers)

Baujahr:	1995
Decken:	Verputz, weiß gestrichen
Wände:	Rauhfaser
Heizung:	Zentralheizung mit Erdgas betrieben
Warmwasser:	Zentral über Heizung
Bad:	hell, türhoch gefliest, Badewanne, Dusche, Toilette, Waschbecken, Objekte weiß, mit Fenster
Fenster:	Kunststofffenster – weiß - mit Isolierverglasung, alle Fenster Rollläden
Türen:	Holztüren - weiß
Fußböden:	Wohn- /Dielen- /Flurbereiche und Nasszellen helle Fliesen Schlafräume Laminat
Balkone:	2 große Balkone zu begehen vom Wohnzimmer und Schlafzimmer Boden mit Steinzeugplatten belegt, Morgen- und Abendsonne
Außenanlagen:	Angelegt mit Baum- / Strauch- und Blumenbepflanzung, Rasen, Ruhezone und Spielplatz
Wohngeld:	z. Zt. € 280,-- mtl., davon umlagefähig € 192,--
Kaufpreis:	€ 149.000,--
Courtage:	Für unsere Bemühungen berechnen wir 3,57 % Provision einschl. MwSt. Die Zahlung ist bei Abschluss des Notarvertrages fällig.



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Objektbeschreibung
EIGENTUMSWOHNUNG in
ruhiger Grünlage in Stadt- / und Schlossnähe

51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

→ Ansichten



Ihre Umgebungs-
bebauung →

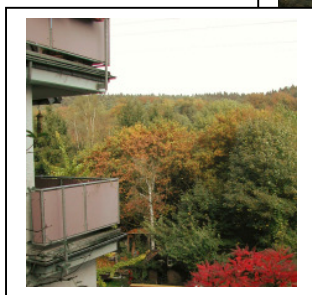


← Das Haus und
Ihre Wohnung

↓ Ihre Ansicht von der Zufahrtseite

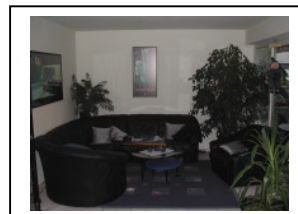
Ihr Blick vom Balkon →

Ihr Blick in den Wald ↓



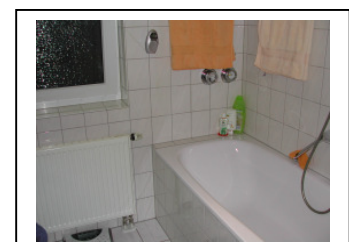
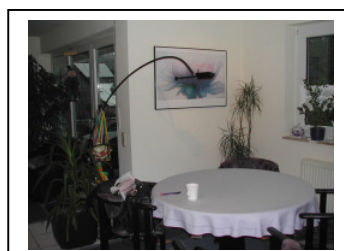
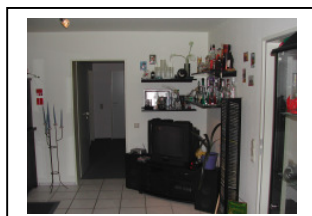
Ihr Hauseingang ↑

Ihre Wohn- / Essbereich (Teilansicht) →



Ihr Bad ↓

Ihr Dielenbereich ↓





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Objektbeschreibung
EIGENTUMSWOHNUNG in
ruhiger Grünlage in Stadt- / und Schlossnähe

51429 Bergisch Gladbach – Bensberg

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ Ihr Grundriss / Die Wohnflächen



Flächen nach Angaben des Verkäufers:

Wohnen	:	26,42	m ²	Bad	:	5,81	m ²
Eltern	:	15,11	m ²	Gäste - WC	:	2,01	m ²
Kind	:	10,94	m ²	Abstellraum	:	2,72	m ²
Küche	:	8,66	m ²	Flur	:	5,81	m ²
Diele	:	5,26	m ²	Balkon 1 und 2:**	:	3,25	m ²

** zu ¼ angerechnet



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Geschäftsbedingungen

1. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.
Wir haften nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers beruhen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
2. Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und –vermietung bzw. –verpachtung sind vorbehalten.
3. Wir sind berechtigt, auch für die Gegenseite (provisionspflichtig) tätig zu werden.
4. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
5. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
6. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
7. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen, oder, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag, vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Der Provisionsanspruch entsteht z. B. auch bei Kauf statt Miete oder Erbbaurecht statt Kauf und umgekehrt.
8. Die Provision für Nachweis oder Vermittlung beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.
Bei Nachweis oder Vermittlung von Häusern bzw. Wohnungen zur Vermietung beträgt die Provision 2 Monatskaltmieten plus gesetzlicher Mehrwertsteuer.
9. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehalts des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.
10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist im Rahmen des Zulässigen unser Geschäftssitz.