



# 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](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## **Gewinnbringende KAPITALANLAGE**

**275,- mtl. Nettomiete bei € 44.000,- Kapitaleinsatz**

**ca. 7,50 % Verzinsung p.a.**

**aus gut vermieteter 2 - Zimmer – Wohnung im Wohnpark Bensberg  
51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

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

Die mtl. Kaltmiete beträgt € 375,- abzüglich der nicht umlegbaren Kosten i. H. v. mtl. € 100,- verbleiben € 275,- Nettomieteinnahmen ( Berechnungsbasis 2009 ).

Aufgrund des marktgerechten Kaufpreises und der Mieteinnahmen ergibt sich für Sie auch auf lange Sicht eine gewinnbringende Kapitalanlage mit ca. 7,50 % Rendite.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses. Die anderen Wohnungen werden größtenteils von den Eigentümern bewohnt. Nach dem Betreten der Diele erreichen Sie rechter Hand die Küche und das heimelige Wohnzimmer mit viel Sonne ( Südrichtung ). Beim Blick aus dem Wohnzimmerfenster schauen Sie Richtung Süden in das Grün des Königsforstes. Von der Loggia, dieser ganz privaten Ruhe- und Erholungszone, haben Sie einen herrlichen und unverbaubaren Blick in die Wälder des Königsforstes und genießen - abgeschirmt von fremden Einblicken - das Frühstück im Freien oder ungestörtes Sonnenbaden. Bad und Schlafzimmer als ganz privater Bereich befinden sich links bzw. geradeaus. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand.

Nur kurz ist der Weg bis zu dem Einkaufs- und Kommunikationszentrum „Schlossstrasse“ in Bensberg mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mit wenigen Schritten erreichen Sie das Naherholungsgebiet Königsforst, wo Sie mit viel Wald, Grün- und Wasserflächen neue Energie tanken können, aber auch die Straßenbahnlinie 1, die Sie direkt und in kurzer Zeit in das sprudelnde Leben von Köln befördert.

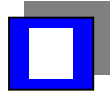
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte sowie für eine Besichtigung zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren einen Termin.

Mit freundlichen Grüßen

Unsere Geschäftsbedingungen finden Sie am Ende des Exposés.

  
Wolfgang Müller



Mitglied

Burgherrenweg 18  
51427 Bergisch Gladbach  
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: [Mueller-Beratung@t-online.de](mailto:Mueller-Beratung@t-online.de)

[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## Objektbeschreibung

**gut vermietete 2 - Zimmer – Wohnung  
im Wohnpark Bensberg**

**51429 Bergisch Gladbach - Bensberg**

In einem schönen, gepflegten Haus im Wohnpark Bensberg befindet sich die Eigentumswohnung. In 9 Wohngeschossen sind 27 Wohneinheiten untergebracht. Das Haus wurde in den 70er Jahren fertiggestellt und befindet sich in gutem Zustand. Neben der massiven und wartungsarmen Bauweise sind besonders die durchgeführten Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, der attraktive Zuschnitt der Wohnung, die Himmelsrichtung sowie die Lage maßgebend für den Wert bzw. den Wohnwert.

Der Stadtteil Bergisch Gladbach - Bensberg liegt hinter der rechtsrheinischen Stadtgrenze von Köln, am Beginn des Bergischen Landes. Das Naherholungsgebiet Königsforst 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 Naherholungsgebiet „Königsforst“ sind in wenigen Minuten erreichbar. In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich Bensberg zu einer bevorzugten und gefragten Wohngegend.

Das Haus steht in einer reinen Wohnstrasse mit überwiegend Anliegerverkehr. Nur kurz sind die Wege bis zur Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 und der Einkaufszone „Schlossstrasse“.

**Wohnfläche:** ca. 62 m<sup>2</sup>  
2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, große Südloggia  
Wohn- und Schlafzimmer haben Südausrichtung

**Lage:** 8. Obergeschoss

**Kfz – Stellplatz:** In Tiefgarage vorhanden

**Die Wohnung ist vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt: € 375,-,-.**



# 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](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## Objektbeschreibung

gut vermietete 2 - Zimmer – Wohnung  
im Wohnpark Bensberg

51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## → Die Ausstattung / Baubeschreibung ( nach Anlagen des Eigentümers )

<b>Lage:</b>	8. Obergeschoss	
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung Kostenverrechnung: 70 % nach tatsächlichen Verbrauch 30 % nach Wohnfläche	
<b>Warmwasser- Versorgung:</b>	Zentral über Heizung	
<b>Fußböden:</b>	Wohnzimmer und Diele:	Parkett
	Schlafzimmer:	Teppichboden
<b>Türen:</b>	Innentüren:	Holz natur
	Eingangstür:	massiv in Holz
<b>Fenster:</b>	Holz weiß mit Isolierverglasung	
<b>Bad:</b>	gefliest, Objekte weiß	
<b>Decken:</b>	Rauhfaser / Putz weiß	
<b>Wände:</b>	Rauhfaser weiß	
<b>Balkon:</b>	Große Südloggia	
<b>Wohngeld:</b>	das Wohngeld betrug im Jahre 2009 insgesamt: € 3.200,-- ( davon Zuführung in die Rücklagen € 530,-- ) auf den Mieter wurden umgelegt: € 1.990,--	
<b>Kaufpreis:</b>	€ 44.000,-- ( VB )	
<b>Courtage:</b>	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

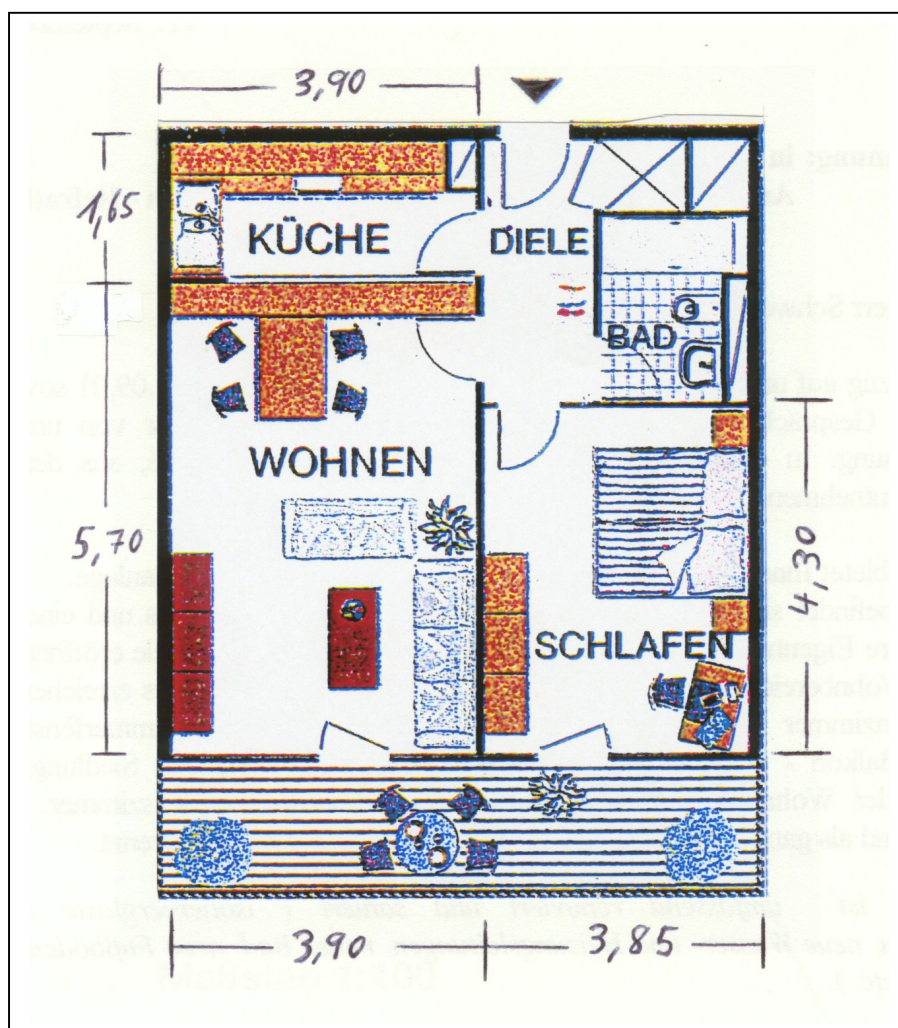
[www.Wolfgang-Mueller-online.de](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## Objektbeschreibung

gut vermietete 2 - Zimmer – Wohnung  
im Wohnpark Bensberg

51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

## → Der Grundriss





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

## Objektbeschreibung

gut vermietete 2 - Zimmer – Wohnung  
im Wohnpark Bensberg

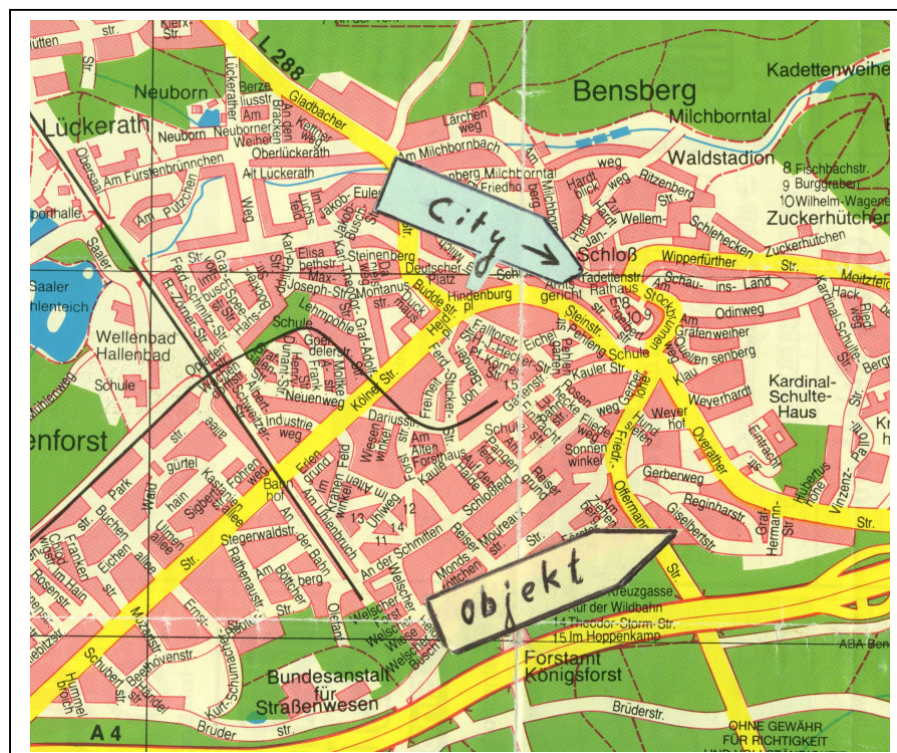
51429 Bergisch Gladbach - Bensberg

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](http://www.Wolfgang-Mueller-online.de)

## → Die Lage





# Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge

Wolfgang Müller Burgherrenweg 18 51427 Bergisch Gladbach



**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.

Stand: 01.01.2007