

I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG



Zentrale und ruhige Wohnung in Frechen

Wachtberghöhle 16 | 50226 Frechen

Objektzustand Gepflegt
Anzahl Zimmer 3
Baujahr / Sanierung 2000

Wohnfläche ca. 95,00 m²
Kaufpreis 349.000,00 EUR

Detailangaben

Objekt-ID: HK151137945

Wohnungstyp Etagenwohnung

Kaufpreis 349.000,00 EUR

Zimmer 3

Wohnfläche 95,00 m²

Nutzfläche ca. 7,00 m²

Etagenanzahl 2

Etage 1

Schlafzimmer 2

Badezimmer 1

Gäste-WC Ja

Keller Ja

Balkon/Terasse Ja

Objektzustand Gepflegt

Baujahr 2000

Qualität der Ausstattung Normal

Heizungsart Etagenheizung

Wesentliche Energieträger Gas

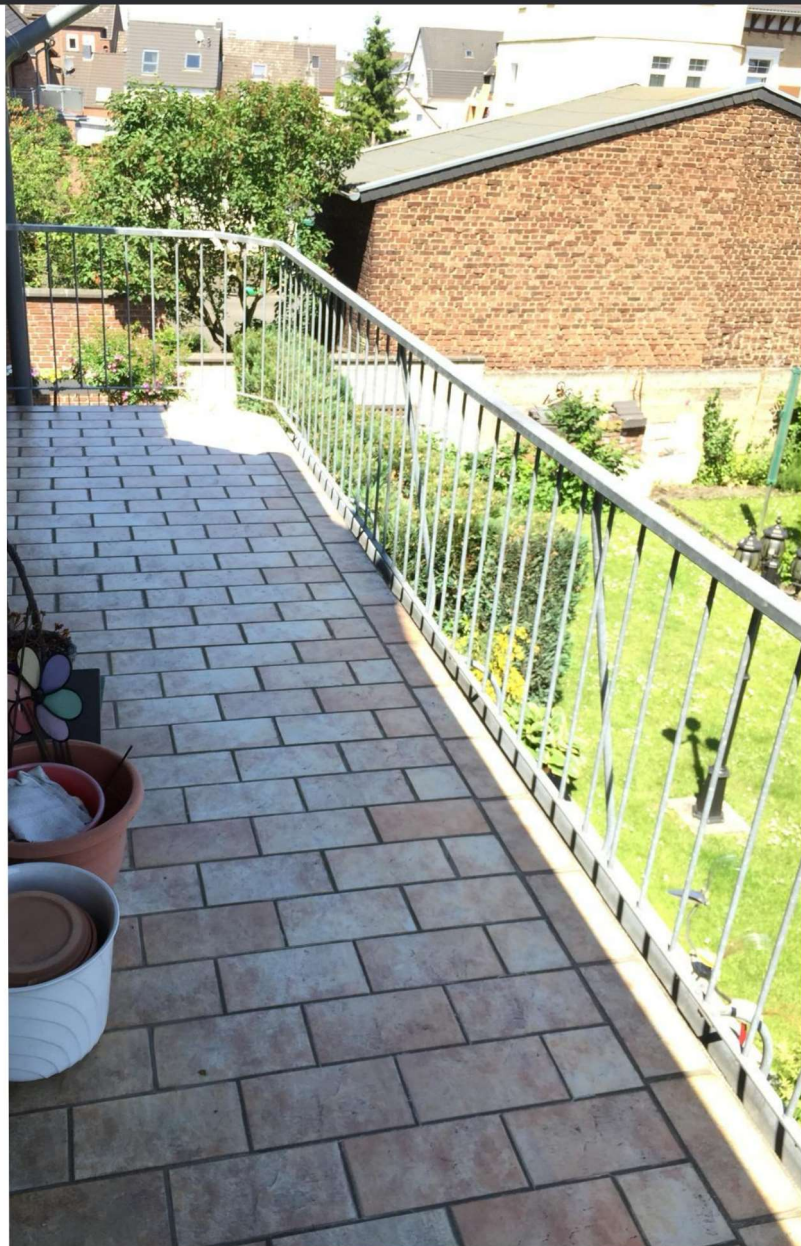
Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch 160,50 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse E

Garage/Stellplatz Außenstellplatz

Bezugsfrei ab sofort



Provision für Käufer: 3,57%

Die Provision in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss für die Vermittlung oder den Nachweis der Immobilie verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung

Objekt-ID: HK151137945

Diese großzügig geschnittene und gepflegte Wohnung befindet sich in einem ruhigen Drei-Parteien-Haus in zentraler Lage von Frechen, in einer angenehm ruhigen Seitenstraße. Die Kombination aus Nähe zum Stadtzentrum und einer dennoch ruhigen Wohnlage macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine helle und freundliche Atmosphäre. Aktuell ist die Einheit an einen ruhigen und zuverlässigen Mieter bis zum 31.Dezember 2025 vermietet.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, eine großzügig geschnittene Küche, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das Bad ist modern gefliest und verfügt sowohl über eine komfortable Eckbadewanne als auch eine Glasdusche.

Zur Wohnung gehört ein eigener, abgeschlossener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Eine großzügige Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung und rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Ausstattung

Objekt-ID: HK151137945

Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale für Sie zusammengefasst.

Heller Fliesenboden in allen

Wohnräumen.

1 Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne

Doppelverglaste Kunststofffenster

Das Treppenhaus ist hell, freundlich und verfügt über einen zeitlosen Granitboden.

Jede Wohnung verfügt über eine separate Gastherme, sowie ein Warmwasserspeicher, die im Heizungskeller untergebracht sind.

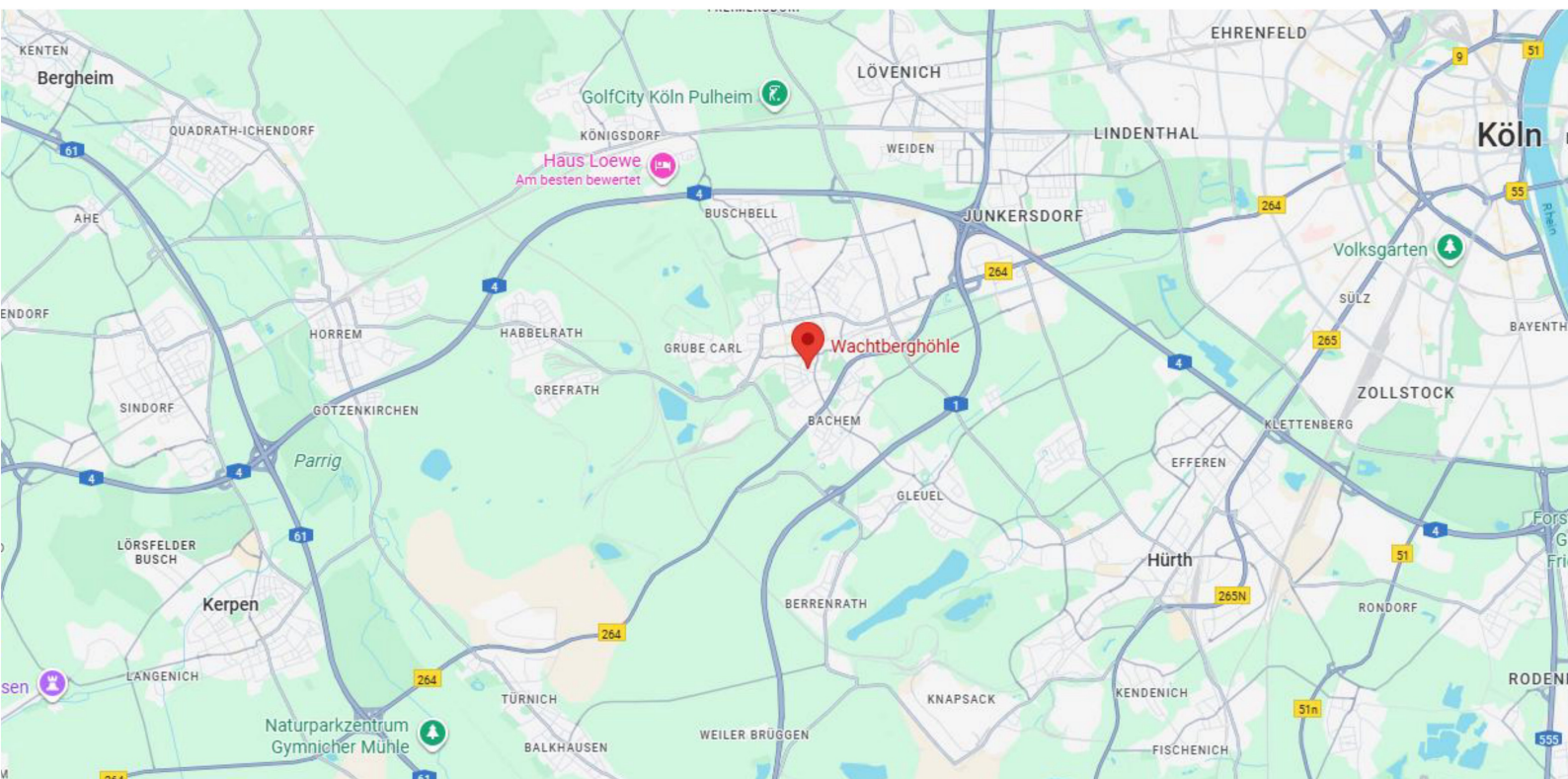
Waschküche

Abgeschlossener Kellerraum

Ein Stellplatz gehört nicht als Sondernutzungsrecht zur Wohnung, allerdings stehen für diese Wohneinheiten des Hauses Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Standort 50226 Frechen

Objekt-ID: HK151137945



Das gepflegte 3 Familienhaus liegt in der Frechener Innenstadt.

Wer gerne auf ein Auto verzichten möchte, kann hier ohne weiteres alle Besorgungen zu Fuß erledigen und ist in 5 Minuten an der Straßenbahn Linie 7 und somit in 20 Minuten in der Kölner-Innenstadt. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule, Schwimmbad und Geschäfte aller Art sind fußläufig schnell zu erreichen.

Die sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindungen über die KVB-Linie 7 sowie die S-Bahn-Linien ermöglichen ein rasches Vorankommen in alle Richtungen, sogar direkt zum Flughafen Köln/Bonn. Die Autobahn A1 ist über eine eigene Anschlussstelle schnell erreicht. Ein weiterer Teilanschluss an die A4 ist bereits vorhanden, ein Anschluss von und nach Köln ist zudem in Planung. Frechen verfügt über sämtliche Schulformen und ausreichende Kindergärten. Die vielfältigen Sportmöglichkeiten, wie Golf, Tennis, Reiten und das Kreiskrankenhaus vervollständigen die gute Infrastruktur. Durch die attraktive Lage und den hohen Freizeitwert steht Frechen für eine wachsende Stadt mit Wohnqualität.

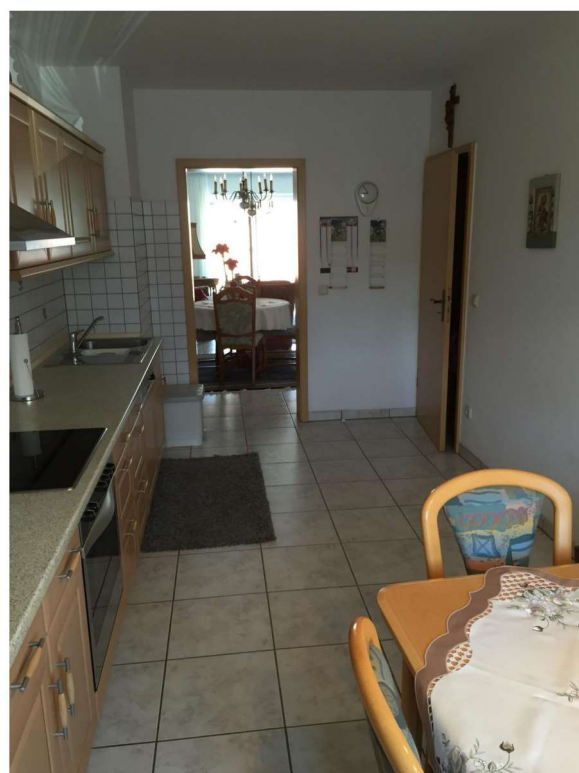
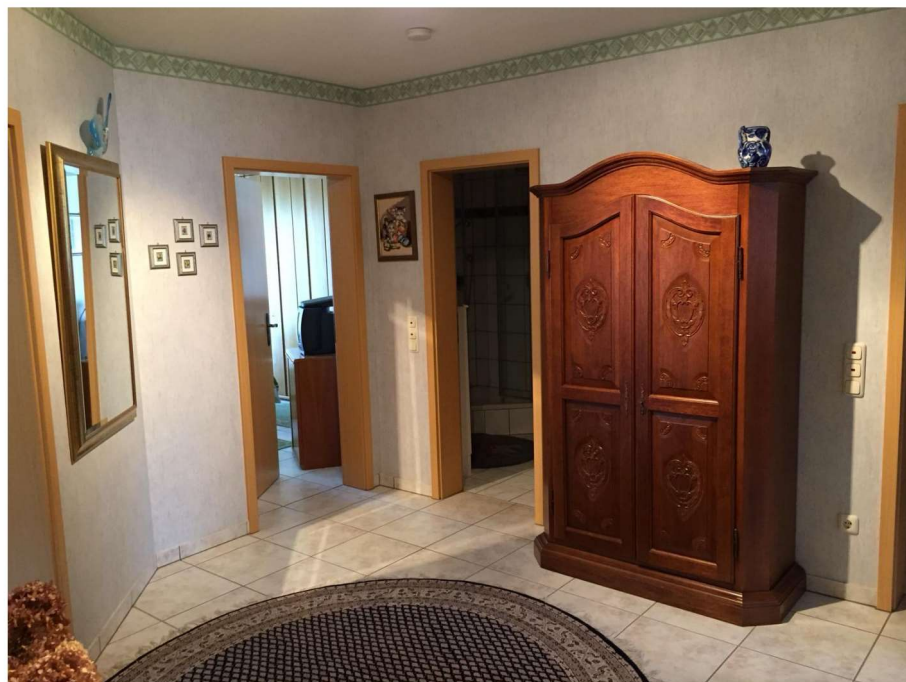
Impressionen

Objekt-ID: HK151137945



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG



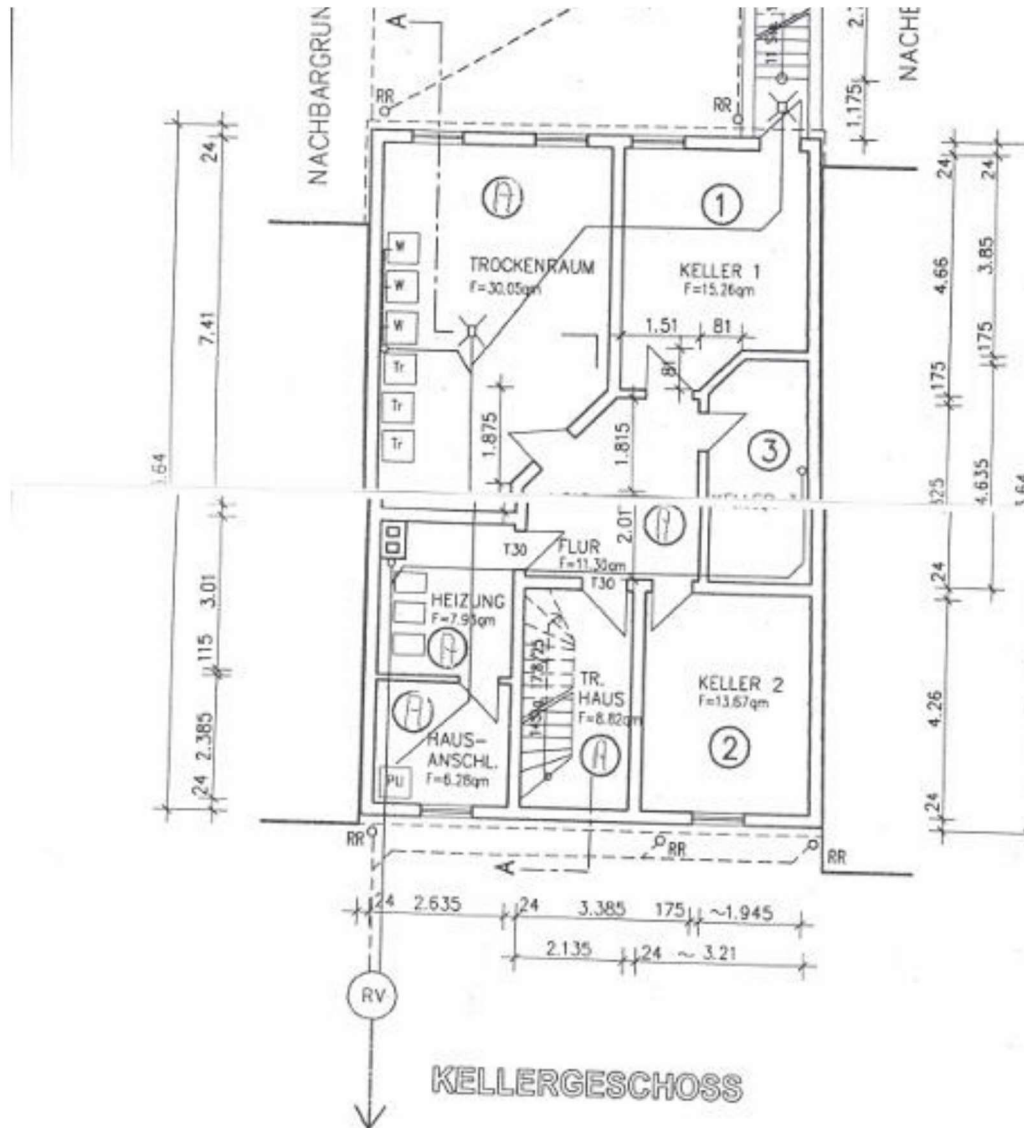
I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG



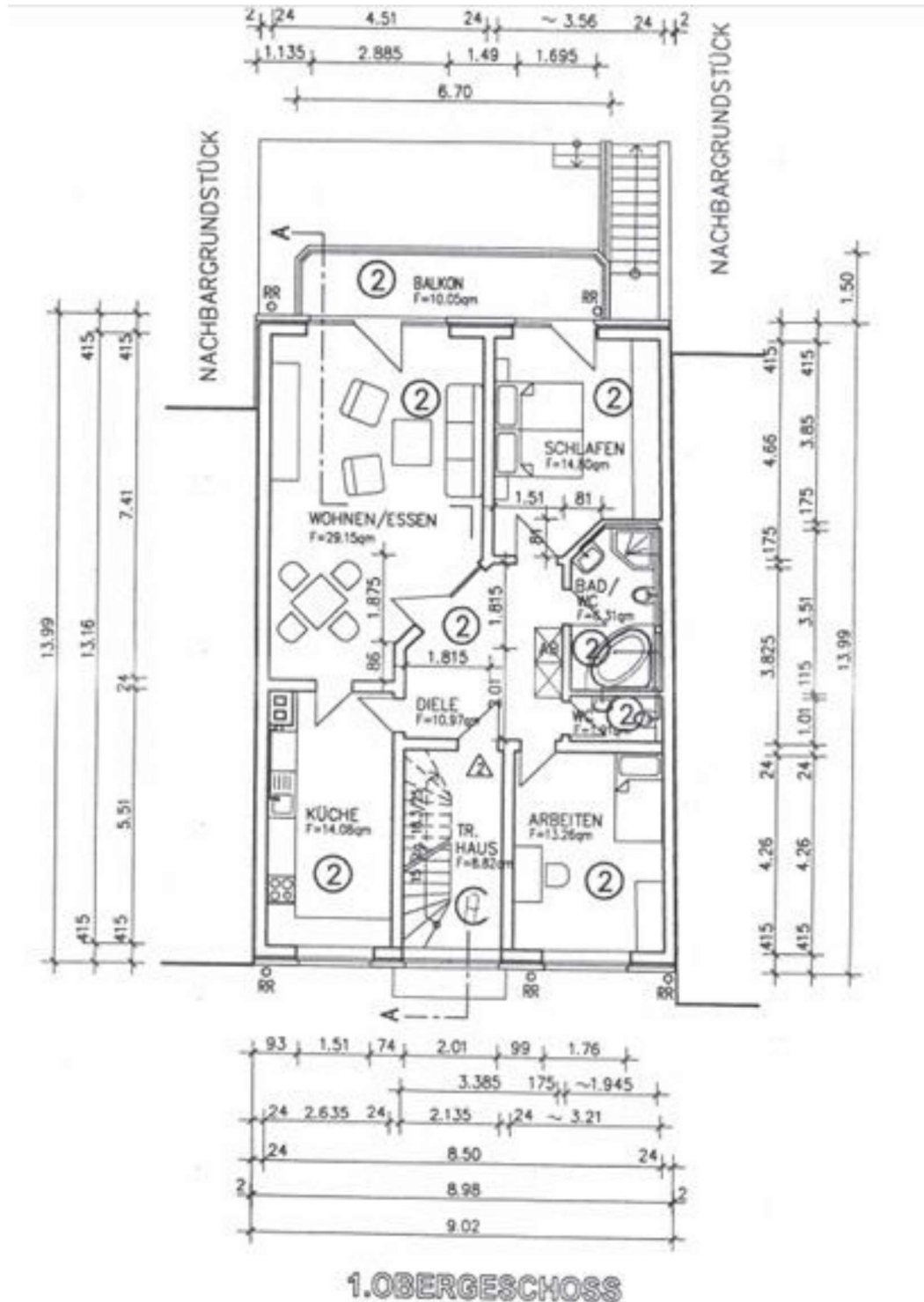
Kellergeschoss

Objekt-ID: HK151137945



Wohnbereich

Objekt-ID: HK151137945



Kubatur

Objekt-ID: HK151137945

Berechnung des umbauten Raumes gem DIN 277

I. WOHNHAUS

$$\text{BRI 1: } 121,40 \text{ (BGF 1)} \cdot 2,75 = 333,84 \text{ m}^3$$

$$\text{BRI 2: } 124,51 \text{ (BGF 2)} \cdot 2,75 = 342,41 \text{ m}^3$$

$$\begin{aligned} \text{BRI 3: } & 124,51 \text{ (BGF 3)} \cdot 2,75 \\ + & 10,00 \cdot 0,90 \end{aligned} = 351,41 \text{ m}^3$$

$$\begin{aligned} \text{BRI 4: } & + 124,50 \text{ (BGF 4)} \cdot 0,23 = 28,64 \text{ m}^3 \\ & + 8,90 \cdot (2,47 \cdot 9,05) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & + 2,47 \cdot 2,47 : 2 \\ & 2,47 \cdot 2,47 : 2 \end{aligned} = 253,21 \text{ m}^3$$

$$\begin{aligned} & \text{(Loggia)} \\ & + 2,47 \cdot 2,47 : 2 \cdot 3,10 = 9,46 \text{ m}^3 \\ & 3,10 \cdot 2,785 - (0,67 \cdot 0,67) : 2 \cdot 0,9 = 7,59 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & + \text{(Gaube 1)} \\ & + [(1,7 \cdot 1,7) \end{aligned}$$

$$(1,7 \cdot 0,9) : 2] \cdot 2,35 : 2 = 4,29 \text{ m}^3$$

$$\text{(Gaube 2)} = 4,29 \text{ m}^3$$

$$\text{(Gaube 3)} = 4,29 \text{ m}^3$$

$$\begin{aligned} & + \\ & (9,05 \cdot 4,525 : 2) \cdot 8,90 = 182,27 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$= 475,12 \text{ m}^3$$

$$\text{Gesamt-BRI Wohnhaus} = 1502,77 \text{ m}^3$$

Objekt-ID: HK158333289

Berechnung der überbauten Fläche
Bruttogrundrissfläche

I. WOHNHAUS

Keller (BGF 1)
 $13,64 \cdot 8,90 = 121,40 \text{ m}^2$

Erdgeschoß (BFG 2)
 $13,99 \cdot 8,90 = 124,51 \text{ m}^2$

1. Obergeschoß (BFG 3)
 $13,99 \cdot 8,90 = 124,51 \text{ m}^2$

Dachgeschoß (BFG 4)
 $13,99 \cdot 8,90 = 124,51 \text{ m}^2$

$= 494,93 \text{ m}^2$

Gesamtfläche: $= 494,93 \text{ m}^2$

AGB's 1/2

Durch Inanspruchnahme eines Angebots (mündlich, per Fax, per E-Mail, per Post oder auf andere Art und Weise) von der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erkennt der Auftraggeber die nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

1. Ein Maklervvertrag mit der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg kommt durch Inanspruchnahme der Tätigkeit der Immobo Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder jeglicher von der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erteilten Auskünfte zustande. Eine schriftliche Form ist für den Vertragsabschluss nicht erforderlich.
2. Den Angeboten der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg liegen die der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg von den Verkäufern, Bauherren, Bauträgern und den Behörden erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angebote werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Schadensersatzansprüche gegenüber der Immobo Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind, mit Ausnahme vorsätzlichen und grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last zu legen, sind Ansprüche aus letzterem bis spätestens einem Jahr nach Ende der verursachenden Aktivitäten schriftlich geltend zu machen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Ansprüche verjährt.
3. Die Angebote der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, auch beratender Personen, ist nur bei schriftlicher Zustimmung gestattet. Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebots der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg etwa entstandenen Schaden (in der Regel die entgangene Makler- courtage).
4. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer wird grundsätzlich über die Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg eingeleitet. Bei Direktverhandlungen ist auf die Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg Bezug zu nehmen und die Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg über das Ergebnis zu unterrichten. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg und der Verkäuferseite vorgenommen werden.
5. Ist dem Auftraggeber das angebotene Objekt bereits anderweitig bekannt, so hat er dies der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer – Boberg innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Unterbleibt die Benachrichtigung, so gelten der Nachweis und die Verhandlung der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg als ursächlich für den Vertragsabschluss. Sofern der Auftraggeber nachweisen kann, dass die Tätigkeit der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nicht zum Vertragsabschluss geführt hat, verpflichtet er sich zum Ersatz der von der Immobo – Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erbrachten Leistungen.

AGB's 2/2

6. Die Höhe der Maklercourtage kann allgemein 3 bis 6 Prozent zuzüglich der etwaig geschuldeten Umsatzsteuer vom Kaufpreis der Immobilie betragen. Bei Vermietung werden 2 Monatsmieten berechnet.

7. Die Maklercourtage ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form, insbesondere sobald der Kaufvertrag vom Notar beurkundet bzw. der Mietvertrag unterschrieben wurde, oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Der Auftragsgeber ist verpflichtet, der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen bekannt zu geben.

8. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem Angebot der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg abweicht.

9. Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ist berechtigt, für beide Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.

10. Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nimmt keine Kaufpreiszahlungen entgegen. Diese sind - einschließlich eventueller Nebenleistungen - direkt an den Verkäufer zu erbringen.

11. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.

12. Erfüllungs- und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Widerrufsrecht

Objekt-ID: HK151137945

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch für Maklerverträge gilt ab dem 13.06.2014 ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Geschäften, die dem Fernabsatz unterliegen, also z.B. über das Internet, per E-Mail, Telefon etc. Sicherlich kennen Sie dies bereits seit langem von Produktkäufen im Internet, bei denen Sie über Ihr Widerrufsrecht belehrt werden und die Kenntnisnahme bestätigen müssen.

Wir können verstehen, dass dies bei unseren Kunden im ersten Moment für Verwirrung sorgt, möchten Ihnen aber versichern, dass wir mit dieser Vorgehensweise lediglich der Gesetzesänderung Folge leisten und Ihre Rechte als Verbraucher berücksichtigen.

Weiterhin gilt natürlich: Eine Maklerprovision zahlen Sie nur im Falle einer erfolgreichen Vermittlung.

Damit auch wir uns vorab für Leistungen absichern können, möchten wir Sie bitten- diese Verzichtsklausel vor Besichtigungen zu unterschreiben. Dadurch entsteht Ihnen kein Nachteil, da Sie nur eine Maklerprovision bei erfolgreicher Vermittlung zahlen.

Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen,
Nicole Moldenhauer-Boberg

Name:

Besichtigung:

Hiermit verzichte/n ich/wir auf das vom 13.06.2014 gültige Widerrufsrecht für Verbraucher, bzgl. des o.a. Objektes.