

Mobil: 0171 - 652 60 68 e-mail ABF-Ehrenberger@online.de

Exposee: Eigentumswohnungen in 51709 Marienheide**Beschreibung einer Beispielwohnung.****Lage:** Nähe Ortszentrum ca 5 - 8 min. zu Fuß, zum Bahnhof 10 min.**Busstation ca 2 min. Nach Gummersbach ca 10 Km.**

Die Eigentumswohnungen befinden sich in der Klosterstr. Nr. 37 je nach Lage 1. - 9. OG. und sind nach Süden u. Westen ausgerichtet. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad mit WC u. Wanne, große Diele, Abstellraum. Eingang mit Garderobennische u. WE-Tür. Ein Balkon nach Süden ca 5,25 qm, eine Loggia vor der Küche ca 2,40 qm, mit neuem zweiflügeligem Fenster/Brüstungselement, auch als Wintergarten nutzbar.

Wohnfläche: ca 86,30 qm nach DIN. (Verschiedene Größen von 64 - 88,8 qm)

Kellerabteil ca 1,40m x 4,20 m, Abstellplatz für PKW kann hinzu gemietet werden.

Wohngeld: € 94,50 Verwaltung: € 32,00 Betriebskosten bei drei Personen: ca € 165,00

Das Gebäude wurde 1973 errichtet, 1991 - 1995 unter erheblichem Aufwand renoviert, neue Kunststofffenster, neues Dach, neuer Eingang, neue gemauerte Kellerabteile, neue Anstriche. Zwischenzeitlich erneuert wurde die Heizung, Klingelanlage, Briefkastenanlage u. Teile der Aufzuganlage. 2008 neue SAT-Anlage (2800 Programme) u. Videoüberwachung montiert. 2007/2008 wurde die Fassade mit Wärmedämmung und großflächiger Bekleidung versehen. Die Balkone wurden neu beschichtet und an den Brüstungen neue HPL-Platten montiert.

Die Wohnung hat noch ein altes Wannenbad, ansonsten aber sofort bezugsfertig und benutzbar. Die Preisgestaltung ist gemäß dem Gesamtzustand und der guten Wärmedämmung sowie den geringen Heizkosten, sehr günstig. Wegen noch attraktiver Zinsen eine sehr gute Möglichkeit eine Eigentumswohnung pro qm unter € 600,00 zu erwerben. (Miete ca €3,95 - €4,20 qm)

Preis VB pro Qm nur: € 580,70 für 86 qm also € 49.940,00 Verhandlungsbasis.Auch Mietkauf/Miete oder Selbstnutzung / möglich, fragen Sie uns, auch wegen Sonderpreise.

Ihr Eigenteil / Anzahlung 20% gegenüber Bank, kann von uns zur Hälfte zinsfrei gestundet werden, Finanzierung derzeit zwischen 3,2% u. 3,9% je nach Bonität.

Rechenbeispiel: Ihre Anzahlung € 9.000,00 (€ 9.000,00 gestundet.) € 940,00 Rabatt.

Bankfinanzierung: € 40.000,00 á 3,5 % Zinsen € 1.400,00 Tilgung 1,0% € 400,00 per A.

Zuzüglich Notar-, Gerichts- u. Grundbuchgebühren. (Kosten bei Vermietung nur € 276,50)

Belastung monatlich nur: **€ 150,00** +Betriebskosten ! Miete ist derzeit ca € 320,0 - € 360,00Wohngeld +Verwaltung € 126,50 bei **Eigenbedarf** + NK ca € 165,0 **Gesamt: € ca 441,50****Kleine 65 Qm Wohnung ähnlich wie vor, Miete ca € 250,00 - € 290,00**

Gemäß derzeitigem Angebot von Internetbanken kann die Finanzierung auch günstiger sein.

Bei obigem Beispiel u. einer 80% Finanzierung deckt die Miete die Annuität und Hausgeld sowie die Verwaltung vollständig!

Ein Energiepass ist vorhanden und steht seit Juni 2008 zur Verfügung !Nach Fassadenerneuerung liegt der Wert gemäß EneV bei **87,9 kWh(qm)**Derzeit wäre eine Globale Übernahme von ca 10 - 23 Wohnungen möglich, bitte Info der frei zum Verkauf stehenden Wohnungen anfordern. **Mobil Tel: 0049 . 171 652 6068**Ihre **ABF-Ehrenberger-GmbH**

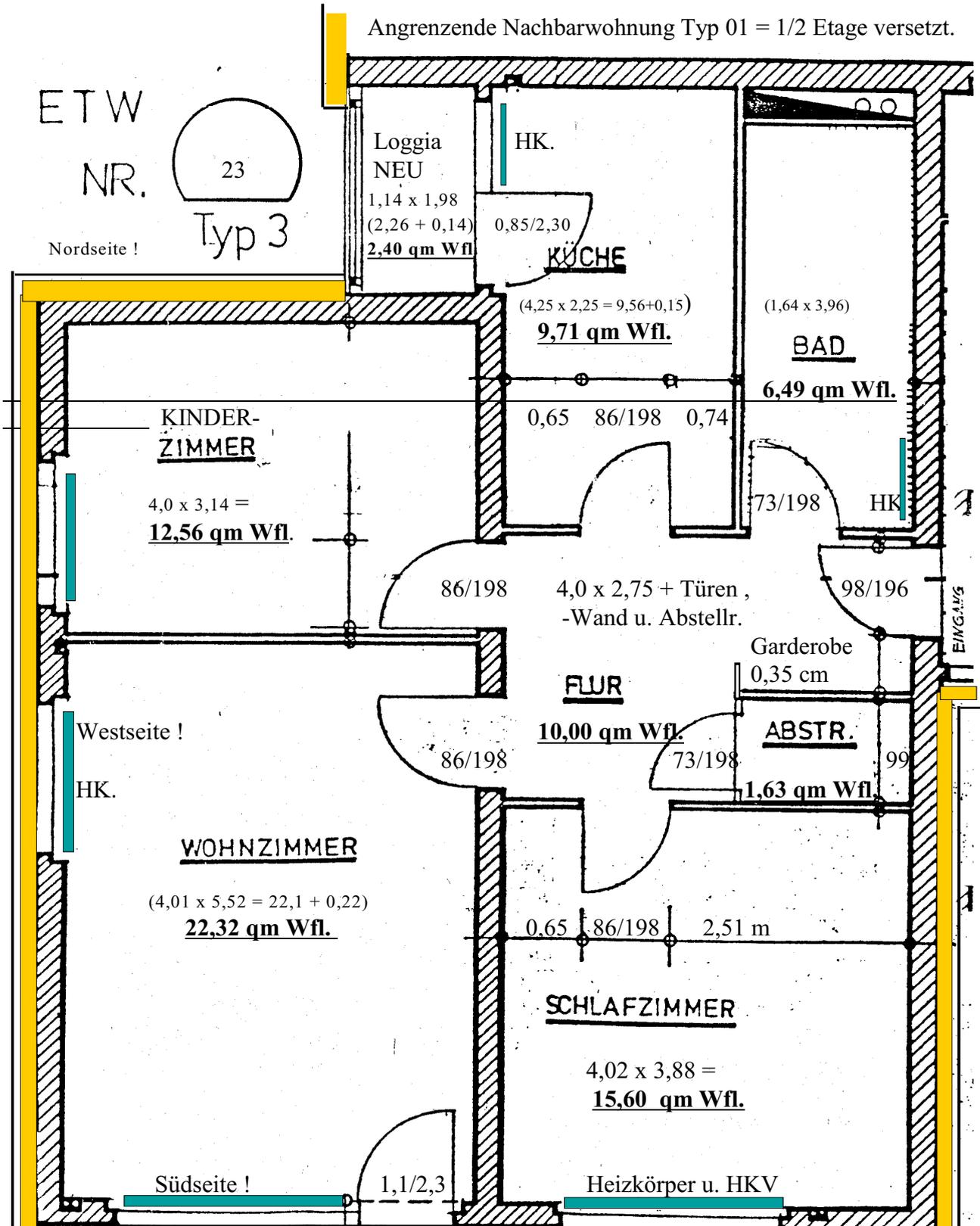
Baubetreuung -Hausverwaltung

Beilage: Skizzen, Lageplan u. Fotos:

Gesamtinvestition für 23 Wohnungen nur € 900.000,00

Restdarlehen können übernommen werden (€ 600.000,0)

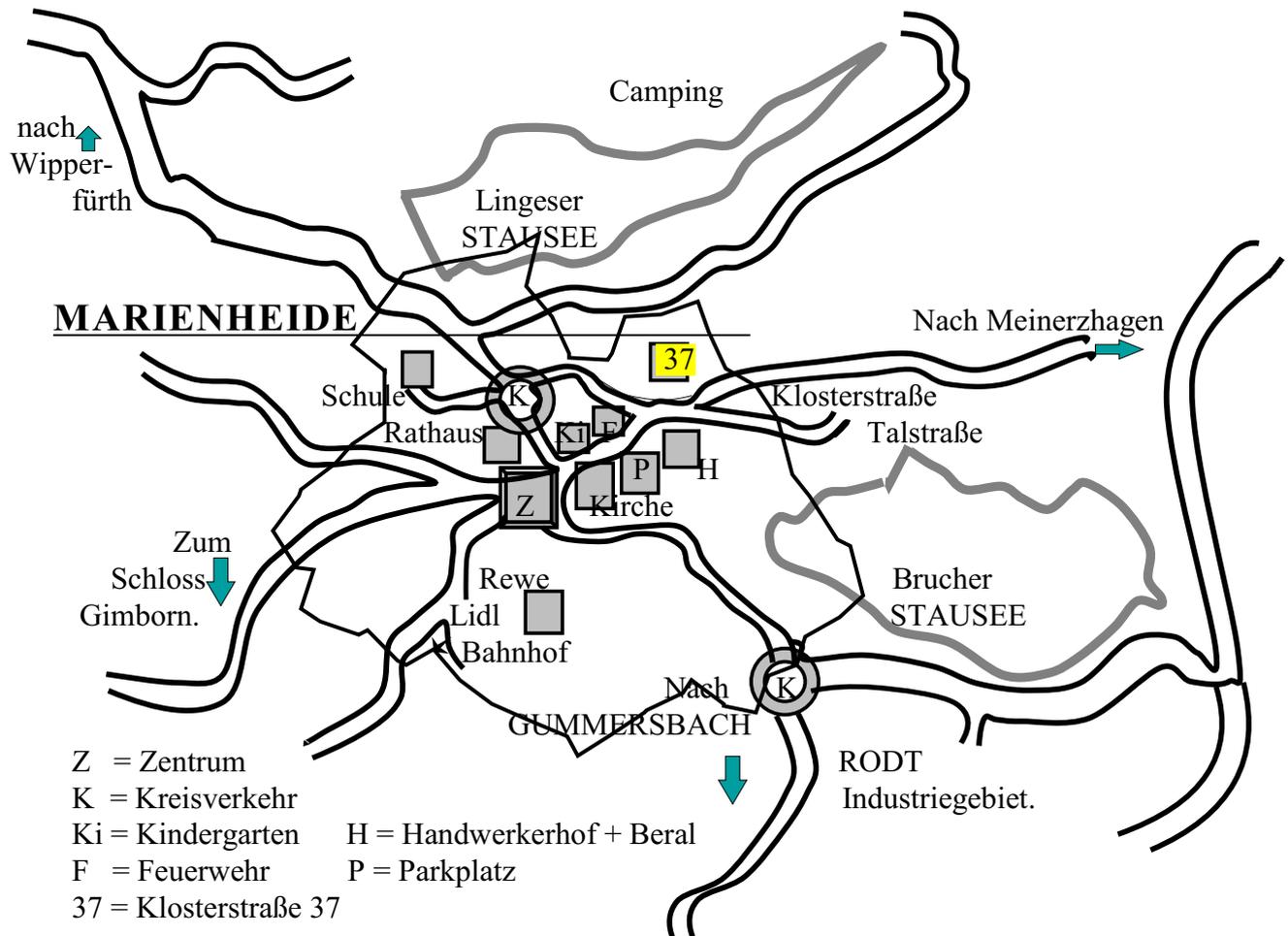
Bei Übernahme der Verwaltungsfirma keine Erwerbsteuer!



BALKON 3,51 x 1,50 = 5,26
1/2 Anteil **2,63 qm Wfl.**

Neue Fassadendämmung ca 160 mm / WIG 0,35
Gesamte Wohnfläche 86,3 qm (nach DIN)

Nutzfläche incl. Keller: 94,0 qm.
(alle Maße ca Maße, kleine Differenzen +- möglich.)



Die Wohnungseigentumsanlage WEG-Klosterstraße 37 in 51709 Marienheide erreichen Sie: von Gummersbach kommend in Rodt - über den Kreisverkehr gerade aus weiter - an der Ampel, bei der Kirche rechts abbiegen, in die Klosterstraße. Nach ca 150 meter ist links der Kindergarten. Nochmals ca 100 meter ist rechts der Handwerkerhof - dann (früher) Beral und dann links das neue Feuerwehrhaus. Sie stehen dann an der Kreuzung der neu ausgebauten Klosterstraße und fahren (gehen) ca 300 meter nach rechts, bis zur Telefonzelle - gegenüber ist das dritte Gebäude, das Haus Klosterstraße 37! Die Haus Nr. 37 ist gut zu sehen.

Direkt davor - bzw. gegenüber ist der Parkplatz Talstrasse - Parkplätze können hinzu gemietet werden.

Von Wipperfürth aus fahren Sie am Ortsanfang bei Firma Rüggeberg im Kreisverkehr links ab, (also dritte Ausfahrt rechts) nach ca 400m auf der linken Seite Viertes Haus Nr. 37!

Den täglichen Bedarf / Einkaufen erledigen Sie im Zentrum, bzw. bei REWE oder LIDL direkt neben dem Bahnhof. Zur Schule/ Fussballplatz: die Klosterstr. bis zum Kreisverkehr - dann ca 300 m gerade aus, zum Rathaus/Gemeindeamt am Kreisverkehr links abbiegen ca 150 m re. Ärzte/Apotheken, Bäcker, Metzker od. Blumen sind je nach Bedarf in 5-7 min. zu Fuß erreichbar.

Gummersbach erreichen mit der Bahn in ca 12 minuten, der Zug fährt jede Stunde, mit dem Auto in ca 15 min. Baumarkt / Gartenbedarf / Möbel / Elektronik usw. in ca 20 min. Wohnen wo andere Urlaub machen: z.Bsp. Baden am Lingeser See schon in 15 min. zu Fuß erreichbar, mit Auto 4 - 5 min. Brucher See / oder Rodt sind nur 2 - 3 Km. entfernt.

Für weitere Infos in Marienheide sehen Sie sich bitte auch die Home-Page der Gemeinde an:
www.Marienheide.de

Objektansicht:

Südseite

der WEG-
Klosterstr. Nr. 37
in D 51709
Marienheide

Das Gebäude
hat Acht
Etagen mit
je vier Wohnungen.
DG = zwei WG.
Nr. 01 - Nr. 34

Neu bekleidet
mit großformatigen
Fassadenplatten !

Wärmedämmung
Mineralwolle
160 mm dick WIG035

Energieausweis
bitte gesondert
anfordern !



Westseite - in Gebäudemitte Loggia od. Wintergarten.

▲ Eingang ▲



Blick von Südwesten aus.



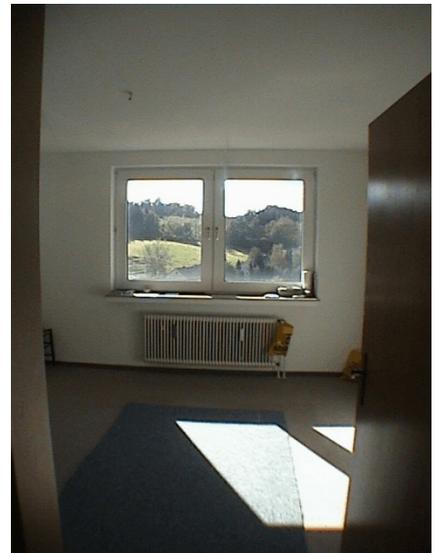
Beispiel Wohnung: Blick in den Wohnraum u. vom Wohnraum nach Süden, und nach Westen.



Blick ins Kinderzimmer.



Küchenansicht (nur Musterblock)



Blick ins Schlafzimmer.



Diele mit Abstellraum u. Tür zum Bad.



Badezimmer mit Waschbecken, WC und Wanne.

Details u. Fotos einer zur Selbstnutzung frei werdenden Wohnung bitte gesondert erfragen !

Diese Wohnung ist derzeit frei wird mit € 340,00 + Nebenkosten - vermietet.

Zahlen, Daten und Fakten

Allgemeines

(Auszug aus der Home-Page der Gemeinde: www.Marienheide.de)

Foto oben: Blick auf die Gemeinde Marienheide



Foto unten: Die Klosterkirche in Marienheide



Foto rechts: Der Kirchvorplatz in Marienheide



Die Gemeinde Marienheide liegt ca. 50 Kilometer östlich von Köln, in der Mitte des Oberbergischen Kreises.

Zum Kreisgebiet gehören 13 Städte und Gemeinden. Die Kreisstadt Gummersbach ist etwa acht bis zehn Autominuten von Marienheide entfernt.

Marienheide (256 bis 506 Meter über NN) ist eingebettet in eine abwechslungsreiche Landschaft mit hoher Luftreinheit und mildem, angenehmem Reizklima. Rund 86 % des Gemeindegebiets bestehen aus Wäldern, Grünland und Gewässern.

Größe, Einwohnerzahl, Hallenbad, Museum, Sehenswertes usw:

Die Gemeinde ist rd. 55 Quadratkilometer groß.

Neben dem Hauptort Marienheide gehören noch 51 weitere Ortschaften zum Gemeindegebiet.

Weitere Info über www.Marienheide.de Anfahrt usw.: Marienheide maps.google.de oder bei Hausverwaltung: ABF-Ehrenberger@online.de