

Kerpen

# Zukunftssichere Kapitalanlage mit Entwicklungsspielraum und großem Süd-Garten im Herzen von Kerpen

???????? ??????????: 25456017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 362.000 EUR • ??????????: ca. 81 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 220 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25456017 - 50171 Kerpen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25456017 - 50171 Kerpen

?? ??? ??????

|                    |                       |                   |                        |
|--------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|
| ??????? ????????   | 25456017              | ???? ??????       | 362.000 EUR            |
| ??????????         | ca. 81 m <sup>2</sup> | ??????????        | Käuferprovision        |
| ????????           | 3                     |                   | beträgt 2,975 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 1                     |                   | MwSt.) des             |
| ????????           |                       |                   | beurkundeten           |
|                    |                       |                   | Kaufpreises            |
| ????????           | 1                     | ???? ???????????? | 2016                   |
| ???? ????????????  | 2016                  | ????????          | ???????                |
| ????? ???????????? | 1 x ????????????      | ???????????       |                        |
|                    | ????? ????????????    | ??????            | ???????, ?????,        |
|                    |                       |                   | ???????????????        |
|                    |                       |                   | ???????                |

???????? ??????????: 25456017 - 50171 Kerpen

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ???????                                                                         | 93.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>??????????????????<br>???????? ??? | 30.05.2031            | ?????????????<br>?????????????                                                  |               |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ?????????????<br>??????????????<br>???????????                                  | C             |
|                                                     |                       | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2016          |

???????? ?????????: 25456017 - 50171 Kerpen

?? ????????



???????? ???????? : 25456017 - 50171 Kerpen

?? ????????



???????? ???????? : 25456017 - 50171 Kerpen

?? ????????



??????? ???????? : 25456017 - 50171 Kerpen

?? ????????



???????? ?????????: 25456017 - 50171 Kerpen

?? ????????



??????? ???????: 25456017 - 50171 Kerpen

?? ????????





  
SCAN ME



**Bewertung Ihrer Immobilie**

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für  
Immobilienbewertung  
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)  
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein  
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25456017 - 50171 Kerpen

??? ?????? ???????????

Von Poll Immobilien bietet Ihnen eine attraktive Kapitalanlage im Herzen von Kerpen: einen modernen, hochwertig ausgestatteten Bungalow, der sowohl durch solide Mieteinnahmen als auch durch interessantes Entwicklungspotenzial überzeugt.

Die Immobilie wurde im Jahr 2016 errichtet und verfügt über ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in drei gut geschnittene Zimmer und gelegen auf einem Grundstück von ca. 220 m<sup>2</sup>. Der Bungalow ist derzeit vermietet und erzielt jährliche Nettomieteinnahmen von 16.200,00 €, was einer Kaltmiete von ca. 16,66 €/m<sup>2</sup> entspricht – eine stabile Rendite in einem gefragten Wohnumfeld.

Verbaut wurden ausschließlich hochwertige Materialien und Produkte namhafter Hersteller. Die moderne Ausstattung erfüllt aktuelle Wohnansprüche. Ein besonderes Highlight ist die liebevoll angelegte Gartenoase, die nicht nur den Wohnwert für die Mieter erhöht, sondern auch die langfristige Attraktivität der Immobilie sichert.

Laut Auskunft des Architekten und des zuständigen Bauamts besteht die Möglichkeit zur Aufstockung – ein Potenzial zur baulichen Erweiterung und langfristigen Wertsteigerung, welches mit den direkten Nachbarn abgeklärt werden sollte.

??????? ?????????: 25456017 - 50171 Kerpen

???????????????? ???? ??????????

Die wichtigsten Informationen:

- 2016 in Massivbauweise errichtet, 2020 letztmalig renoviert
- laut Einschätzung eines Architekten und dem Bauamt kann der Bungalow aufgestockt werden
- Gesamtwohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit Velux Oberlicht (touch panel und Regensensor)
- Ankleide mit Velux Oberlicht (touch panel und Regensensor)
- Badezimmer (Villeroy und Boch / Grohe) mit Dusche und Anschluss für Waschmaschine
- Küche (kann vom derzeitigen Mieter übernommen werden)
- Wohn- und Essbereich
- Terrasse und Garten
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien (abschließbar)
- Außenstellplatz

??????? ?????????: 25456017 - 50171 Kerpen

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Kerpen hat aktuell rund 65.000 Einwohner und zählt zu den sogenannten Mittelstädten und dem erweiterten Speckgürtel Kölns. Die verkehrsgünstige Lage und der hohe Freizeitwert schaffen für Kerpen eine stetig zunehmende Wohnattraktivität und bietet besonders jungen Familien eine hervorragende Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim in direkter Nähe der Millionenmetropole wahr werden zu lassen.

Kerpen verfügt über ein beachtliches Sport- und Freizeitangebot (u.a. das Michael Schumacher Kart & Event-Center), mehrere Kindergärten und sämtliche Schulformen - erwähnenswert ist vor allem das renommierte "Gymnasium der Stadt Kerpen - Europaschule".

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Vielfältige Shoppingmöglichkeiten bietet zudem das Einkaufszentrum „Erft Karree“.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße, die von jungen Familien geprägt ist. Durch den großzügigen Garten kommen Naturliebhaber, Kinder und Hundefreunde stets auf ihre Kosten. Grünflächen, Felder und Fahrradwege laden darüber hinaus zu erholsamen Ausflügen entlang der Erft ein. Im Kerpener Stadtgebiet sind bis heute vier Wasserburgen erhalten geblieben - öffentliche Parks und gute Gastronomie locken besonders am Wochenende zahlreiche Besucher an.

Besonders wichtig für die hervorragende Infrastruktur sind die gut angebundenen Bahnhöfe in Kerpen-Sindorf und Kerpen-Horrem. Der S-Bahn-Anschluss der Linie S12 bietet eine Verbindung über Frechen zum Kölner Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten. Die Züge fahren mehrmals in der Stunde und sorgen für kurze Wartezeiten und schnelles Vorankommen. Die Deutsche Bahn plant zudem die Strecke zwischen Köln und Bedburg für einen elektrifizierten S-Bahn-Betrieb der S11 zweigleisig auszubauen. Alle Stationen in Kerpen-Horrem werden entlang der Verbindung barrierefrei gestaltet.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das "Autobahnkreuz Kerpen" der Bundesautobahnen A4 und A61 Richtung Aachen, Köln, Koblenz und Venlo. Sie erreichen das Kölner Zentrum von hier aus in weniger als 30 Minuten.

??????? ?????????: 25456017 - 50171 Kerpen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.5.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 25456017 - 50171 Kerpen

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)