



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

* für den Käufer



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-BuYa-79346

RENDITESTARK! Neubau-MFH mit 6 Wohneinheiten, 6 Stellplätzen & Aufzug in Top-Lage von Kerpen

Eckdaten

Kaufpreis

1.299.000,00 €

Provision

**Die Käuferprovision beträgt 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt. v
Mit dem Verkäufer wurde ein Maklervertrag über die Zahlung
abgeschlossen (§ 656c BGB). inkl. MwSt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	296,8 m²
Grundstücksfläche	892,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Stellplätze	6,0
Anzahl Balkone	4,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2021
Zustand	ERSTBEZUG
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Bodenart	Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.02.2031
Energiebedarf	26.2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	16.02.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Kerpen-Brüggen liegt nur knapp 25 km westlich von Köln und ist mit seiner ausgezeichneten Lage somit nur wenige Autominuten von Köln und Bonn entfernt.

Die sehr nah erreichbare Autobahnauffahrt an die Anschlussstelle Hürth (A1 und A61) sorgt für die beste Verbindung in den Raum Köln/Bonn. Diverse Bahnverbindungen zu den ICE-Bahnhöfen in Düsseldorf und Köln sowie ein gut ausgebauten Personennahverkehrsnetz garantieren den Anschluss an das nationale und internationale Schienennetz.

Den Flughafen Köln/Bonn sowie die Kölner Innenstadt erreichen Sie in ca. 30 Minuten.

Fußläufig gibt es Kindergärten, Schulen, Ärzte, Supermärkte, Bäckereien und einige Restaurants. Ebenso Modegeschäfte, Buchhandlungen und ein Freibad erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

In die Innenstadt von Kerpen gelangen Sie ohne Probleme mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, da die nächste Bushaltestelle nur 50 Meter vom Haus entfernt ist.

Zudem lockt ein beachtliches Sport- und Freizeitangebot: Tennis, Golf, Reiten und vieles mehr werden im Umkreis geboten. Zahlreiche Seen rund um Kerpen laden zu abwechslungsreichen Ausflügen ein.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertiger Neubau mit insgesamt sechs Wohneinheiten in gefragter Lage von Kerpen-Brüggen. Das modern konzipierte Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine klare Architektur, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein vielseitiges Nutzungskonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen anspricht.

Die Immobilie erstreckt sich über Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss und bietet ein ausgewogenes Wohnungsportfolio mit attraktiven Wohnflächen und hoher Alltagstauglichkeit. Ein besonderes Highlight stellt die Möglichkeit dar, die beiden Dachgeschosswohnungen zu einer großzügigen und exklusiven Dachgeschosswohnung mit ca. 142,5 m² Wohnfläche zusammenzulegen. Der Zugang erfolgt komfortabel über einen Aufzug, der bis ins Dachgeschoss führt und einen barrierearmen sowie zukunftsorientierten Wohnkomfort gewährleistet.

Wohnung 1 im Erdgeschoss verfügt über einen privaten Gartenanteil und bietet damit ein besonderes Maß an Wohnqualität. Die weiteren Wohneinheiten überzeugen durch funktionale, gut proportionierte Grundrisse und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Dachgeschosswohnungen zeichnen sich durch ein modernes Wohnambiente, großzügige Raumstrukturen und eine

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

besonders hohe Aufenthaltsqualität aus.

In den größeren Einheiten sorgt der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Küchenbereich für ein modernes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Hochwertige Bäder, gut geschnittene Schlafräume sowie – je nach Einheit – Balkone unterstreichen den gehobenen Wohnstandard und machen die Immobilie gleichermaßen attraktiv für Selbstnutzer wie für Mieter.

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Kellerräume, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie der Heizungsraum befinden sich funktional im Erdgeschoss. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, betrieben mit Strom. Als erneuerbare Energiequelle wird Umweltenergie (Luft) genutzt, wodurch zeitgemäße energetische Standards erfüllt werden.

Abgerundet wird das Angebot durch insgesamt sechs Außenstellplätze, die den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Objekt bieten und die Alltagstauglichkeit der Immobilie zusätzlich erhöhen.

Die Immobilie wird als Gesamtobjekt angeboten und eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität – sei es für Kapitalanleger mit Fokus auf Vermietung, für Eigennutzer mit Mehrgenerationenkonzept oder für Käufer mit strategischer Aufteilungs- und Exit-Perspektive.

Wohnungsübersicht

Wohnung 1 – Erdgeschoss mit Gartenanteil: 50,57 m²

Wohnung 2 – 1. Obergeschoss (Gartenseite): 51,91 m²

Wohnung 3 – 1. Obergeschoss (Straßenseite): 38,83 m²

Wohnung 4 – 1. Obergeschoss (Straßenseite): 39,18 m²

Wohnung 5 – Dachgeschoss: ca. 45,04 m²

Wohnung 6 – Dachgeschoss: ca. 71,23 m²

Hinweis:

Die Wohnungen 5 und 6 können zu einer großzügigen Dachgeschosswohnung zusammengelegt werden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Die Ausstattung dieser Traumimmobilie erfüllt alle Wünsche zeitgemäßen Wohnens:

- **Wände: gespachtelt und weiß gestrichen**
- **Ideal-Standard - Sanitär-Objekte, Hansgrohe - Armaturen**
- **Personenaufzug (die Dachgeschoss-Etage ist nur mit einem zusätzlichen Schlüssel erreichbar)**
- **Fenster: 3-fach Wärmeschutzverglasung**
- **elektrische Rollläden**
- **Video-Gegensprechanlage mit Touch-Screen**
- **Fußbodenheizung**
- **Heizung/Warmwasser: Zentralheizung**
- **Bodenbeläge: Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in den Bädern**
- **Sechs Außenstellplätze**

Sonstiges

Für eine schnelle Rückmeldung bitten wir bei E-Mail-Anfragen um Angabe Ihrer vollständigen Adresse und Rufnummer. Vielen Dank.

Energieangaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Energieausweistyp: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf (Energiekennwert): 26,2 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: A+

Energieträger: Gas

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Heizungsart: Zentralheizung

Erneuerbare Energien: Umweltenergie (Luft)

Warmwasserbereitung: über Wärmepumpe

Baujahr Gebäude: 2020

Baujahr Anlagentechnik (Heizung): 2020

Gültig bis: 15.02.2031

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Dann setzen Sie auf Erfahrung und Kompetenz, die überzeugt: Wir analysieren den Markt, bewerten Ihre Immobilie realistisch und entwickeln eine maßgeschneiderte Verkaufsstrategie – transparent, zielgerichtet und mit starkem Verhandlungsgeschick.

Kontaktieren Sie uns jetzt und lassen Sie uns gemeinsam den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie erzielen.

? Mehr erfahren oder direkt Kontakt aufnehmen:

<https://www.falcimmo.de/immobilienmakler-in-koeln-rechtsrheinisch-mitte.html>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

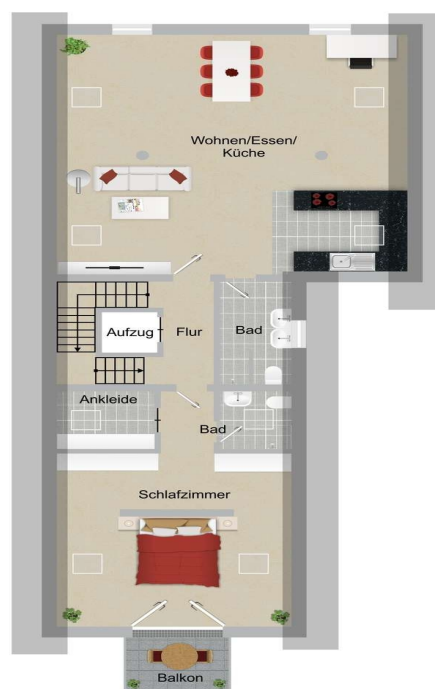
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

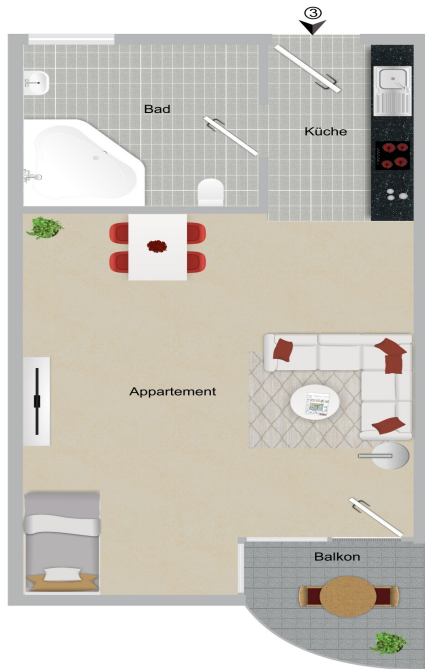
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

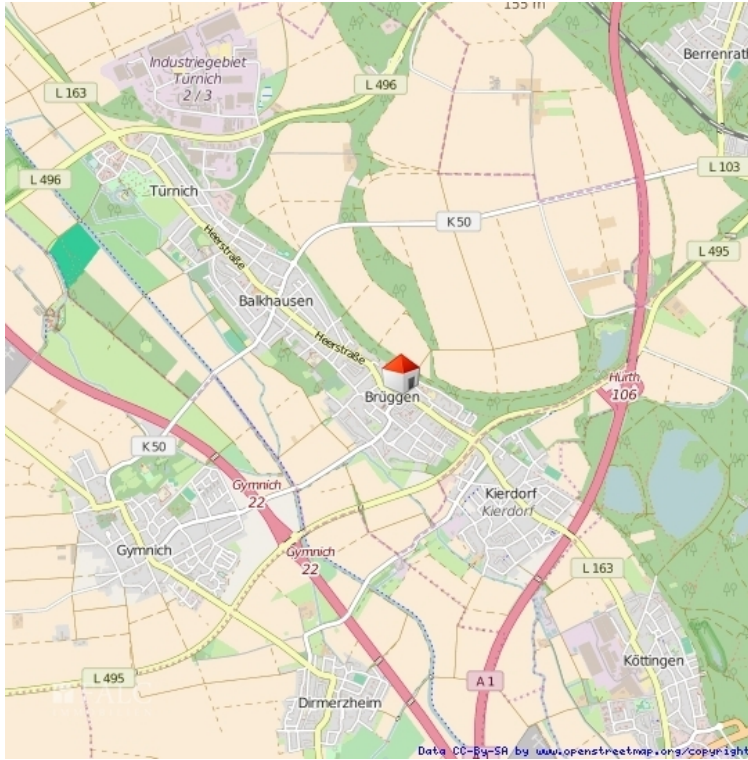
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)