WP WP IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-GT-72599

Attraktives Mehrfamilienhaus in idyllischer Lage von Kerpen!

Eckdaten

Kaufpreis Provision Wohnfläche Grundstücksfläche 749.000,00 € 3,57% inkl. MwSt. 365,0 m² 465,0 m²

Media-Store.net Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import

Baujahr 1962

Zustand Vollsaniert

Letzte Modernisierung 2023

Ausstattungskategorie Standard

Bodenart Laminat, Fliesen

Heizungsart Etage Befeuerung Gas

Energieausweis

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Gültig bis 06.03.2035 Energiebedarf 125,28

Energieträger Gas Energieeffizienzklasse D

Ausstelldatum 06.03.2025

Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

Objektbeschreibung

WP WP WANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Kerpen-Horrem, einem beliebten Ortsteil der Stadt Kerpen im Rhein-Erft-Kreis. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, durchgrünten Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Mieter, die Wert auf ruhiges, gleichzeitig gut angebundenes Wohnen legen.

Kerpen-Horrem überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die nahegelegene Innenstadt von Kerpen sowie das beliebte Einkaufszentrum Erft Karree bieten zusätzliche Shopping- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Horrem ist nur wenige Minuten entfernt und bietet direkte S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen nach Köln, Aachen und Düsseldorf – ein Pluspunkt für Pendler. Die Autobahnen A4 und A61 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der Flughafen Köln/Bonn ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der nahegelegene Bürgerpark und das Naherholungsgebiet Marienfeld laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Das Michael Schumacher Kart & Event-Center bietet Spaß für die ganze Familie. Kulinarische Entdeckungen sind in den verschiedenen Restaurants der Umgebung möglich, darunter die gemütliche Pizzeria Nonna Pina.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet. Mehrere Ärzte und Zahnärzte sind in der Umgebung ansässig, und das Sozialpädiatrische Zentrum Rhein-Erft-Kreis ist gut erreichbar, was für ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort im Alltag sorgt.

Diese Lage kombiniert eine hohe Wohnqualität mit exzellenter Erreichbarkeit – ein bedeutender Vorteil für die langfristige Vermietbarkeit und damit ein starkes Argument für Kapitalanleger mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Nachfrageorientierung. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ausgewogene Mischung aus Erreichbarkeit, Versorgung und Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag erleichtert und die Lebensqualität steigert.

Objektbeschreibung

Dieses charmante, gepflegte und fortlaufend modernisierte Mehrfamilienimmobilie aus dem Baujahr 1962 bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 365 m² vier abgeschlossene Wohneinheiten mit separaten Hauseingängen, ein attraktives Investmentobjekt für Kapitalanleger mit Weitblick oder Eigennutzer mit Finanzierungsstrategie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de



Einfacher OpenImmo Import

Die Einheiten verteilen sich auf drei Erdgeschosswohnungen sowie eine großzügige Hochparterre-Wohnung, was eine solide und vielseitige Vermietbarkeit garantiert. Alle Wohnungen sind langfristig und zuverlässig vermietet, es besteht kein Leerstand.

Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen (Ist-Miete) belaufen sich auf 33.360 €, mit Steigerungspotenzial. Dadurch ergibt sich schließlich Rendite von ca. 4,45 % p. a., was diese Immobilie zu einer interessanten Kapitalanlage macht , auch unter dem Aspekt der Werterhaltung durch umfangreiche Sanierungen.

Umfassende Sanierungsmaßnahmen (2005–2025)

Das Gebäude wurde in den letzten 20 Jahren kontinuierlich und fachmännisch modernisiert. Insgesamt wurde umfangreich in werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen investiert:

2005: Austausch aller Fenster durch Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung

2006: Sanierung des Steildachs inkl. Zwischensparren- und Dachbodendämmung, neues Dachflächenfenster

2009: Fassadendämmung (WDVS) mit mineralischem Oberputz, Flachdach komplett gedämmt und neu abgedichtet

2014–2023: Laufende Sanierung von Bädern und Bodenbelägen inkl. Dämmung, Designbeläge, Treppenmodernisierung

2016: Austausch der Heiztechnik auf moderne Gas-Brennwertgeräte (Vaillant) in 3 Einheiten, die weitere Einheit wurde erst in den Jahren zuvor ausgetauscht

2017: Neue Wohnungseingangstüren mit Wärmeschutz (Kompotherm)

2018–2019: Neu gepflasterter Hof, Sichtschutzzaun, Regenwassernutzung, Garagensanierung

2023: Modernisierung des Eingangsbereichs der Hochparterre-Wohnung

Das Objekt befindet sich dadurch in einem sehr gepflegten technischen und optischen Zustand, mit zeitgemäßer Ausstattung und hervorragender energetischer Qualität.

Wohnungsgrößen & Mieteinnahmen Einheit Größe Ist-Miete (€) Soll-Miete (€) WE 1 55 m² 460,00 € 460,00 € WE 2 140 m² 965,00 € 965,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de



Einfacher OpenImmo Import

WE 3 75 m^2 620,00 € 626,75 € WE 4 95 m^2 735,00 € 736,00 € Gesamt 365 m^2 2.780 € 2.787,75 €

Kapitalanlage mit Potenzial

Ob als reines Renditeobjekt oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung 'diese Immobilie bietet Sicherheit, planbare Einnahmen und langfristige Perspektiven. Die solide Bauweise, die hochwertigen Sanierungen sowie die attraktive Wohnlage bieten eine nachhaltige Basis für Werterhalt und Mieterzufriedenheit.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem gepflegten und nachhaltig modernisierten Mehrfamilienhaus. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und begleiten Sie kompetent durch den gesamten Kaufprozess.

Kontaktieren Sie uns noch heute für ein persönliches Gespräch oder einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort. Eine Investition, die sich lohnt, jetzt und in Zukunft.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Hochwertige Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (Veka Softline)
- -Moderne Gas-Brennwertheizungen (Vaillant ecoTEC plus, 2016)
- -Erneuerte Wohnungseingangstüren mit Wärmedämmung (Kompotherm)
- -Tageslichtbäder, teilweise saniert und mit Wandheizkörpern sowie Glas-Duschabtrennungen
- -Bodenbeläge (Laminat, Vinyl-Designbelag) mit zusätzlicher Bodendämmung in allen Wohnungen
- -Wohnbereiche überwiegend mit heller Holz- oder Spanndecke ausgestattet
- -Gepflasterter Hofbereich mit Betonplatten, Wäscheplatz und Edelstahl-Wäscheleinen
- -Sichtgeschützter Doppelstabmattenzaun im Hof- und Vorgartenbereich
- -Regenwassernutzung über angeschlossenes Amphorenfass (500 I)
- -Separate Wohneinheiten mit funktionaler Raumaufteilung und solider Ausstattung

Die Ausstattung erfüllt solide Wohnansprüche für Mieter aller Zielgruppen – von Einzelpersonen bis hin zu Familien – und garantiert eine hohe Mieterzufriedenheit sowie geringe Instandhaltungskosten für den Eigentümer.



Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Daten gemäß Gebäude-Energiegesetz (GEG - vormals EnEV):

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 20.01.2031 Baujahr des Hauses: 1962 Baujahr der Heizung: 2019 Hauptenergieträger: Erdgas

Energiekennwert: 125,28 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: D

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.

Finanzierungsberatung gewünscht?

Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

IMMOMANAGER

WP Immo Manager

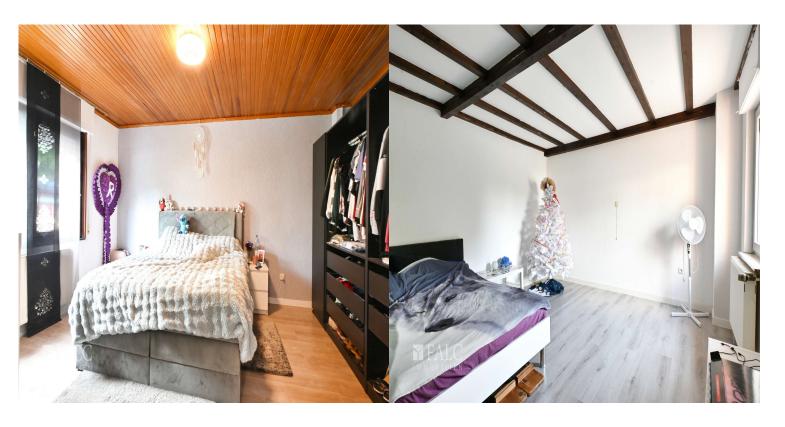
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

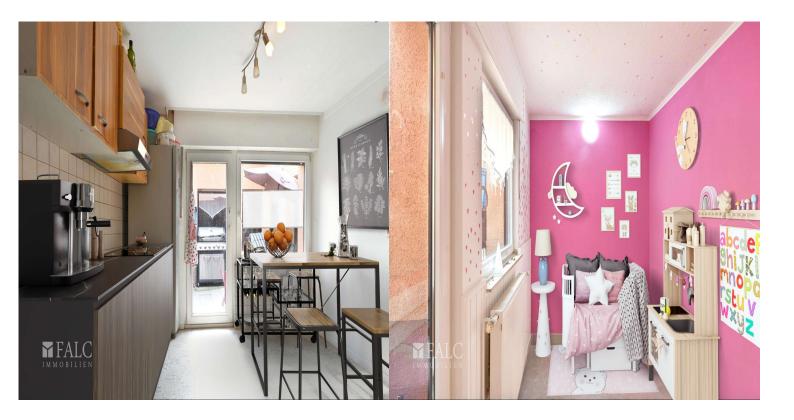


Media-Store.net

IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.netFinkenweg 30 - 55237 Bornheim



Einfacher OpenImmo Import

