



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### Bieterverfahren

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-GT-72599

**Sicher investieren: Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten – sofortige Cashflow-Rendite**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**630.000,00 €**

**Provision**

**3,57% inkl. MwSt. vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>365,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>465,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>14,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>13,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.03.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>125.28</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>06.03.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## 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, durchgrüneten 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

*Sicher investieren: Vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten – sofortige Cashflow-Rendite!*

*Diese charmante, gepflegte und fortlaufend modernisierte Mehrfamilienimmobilie aus dem Baujahr*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**1962 bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 365 m<sup>2</sup> vier abgeschlossene Wohneinheiten mit separaten Hauseingängen, ein attraktives Investmentobjekt für Kapitalanleger mit Weitblick oder Eigennutzer mit Finanzierungsstrategie.**

**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. 5,65 % 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.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Wohnungsgrößen & Mieteinnahmen**

**Einheit Größe Ist-Miete (€) Soll-Miete (€)**

**WE 1 55 m<sup>2</sup> 460,00 € 460,00 €**

**WE 2 140 m<sup>2</sup> 965,00 € 965,00 €**

**WE 3 75 m<sup>2</sup> 620,00 € 626,75 €**

**WE 4 95 m<sup>2</sup> 735,00 € 736,00 €**

**Gesamt 365 m<sup>2</sup> 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

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **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 l)**
- 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.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*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/m<sup>2</sup>/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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

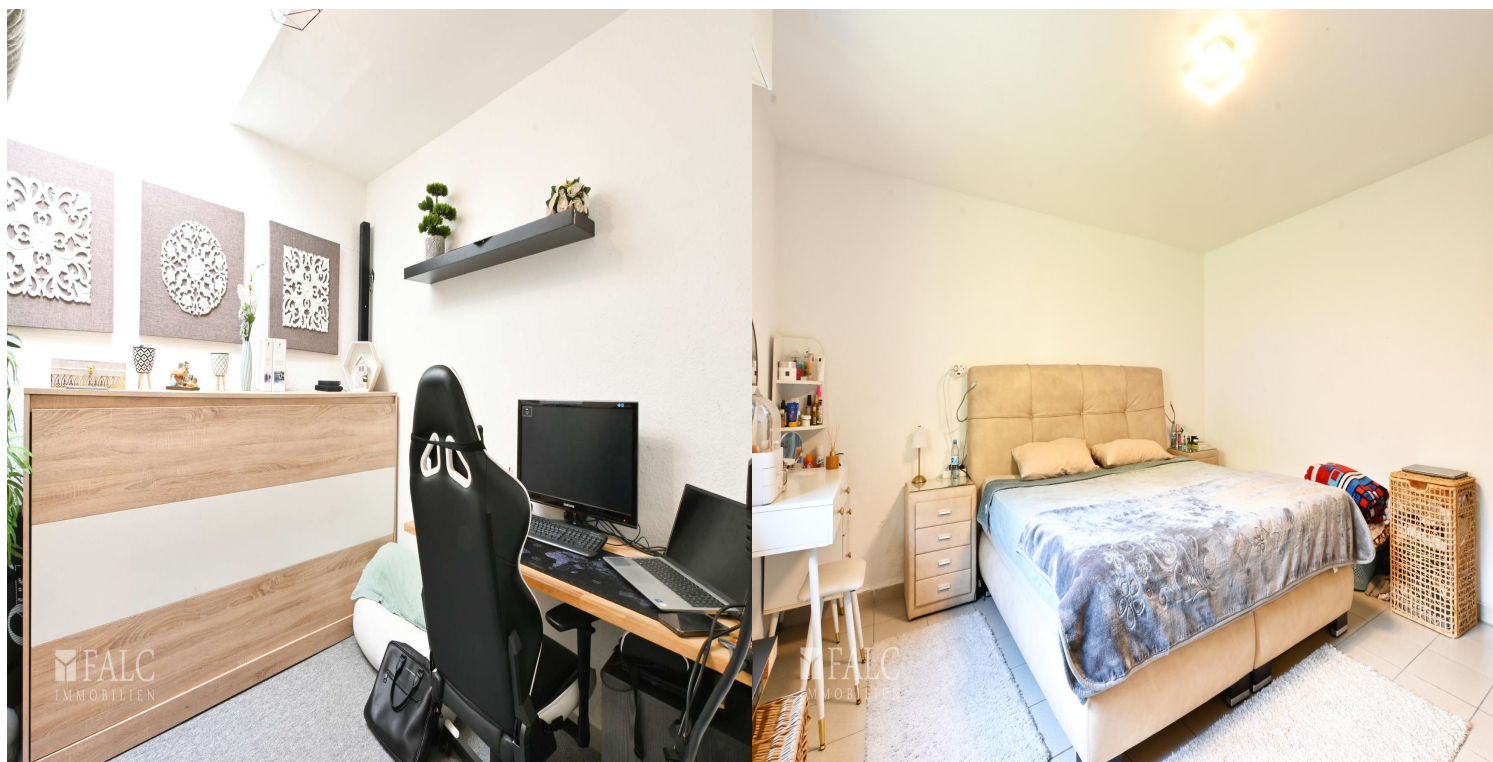
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

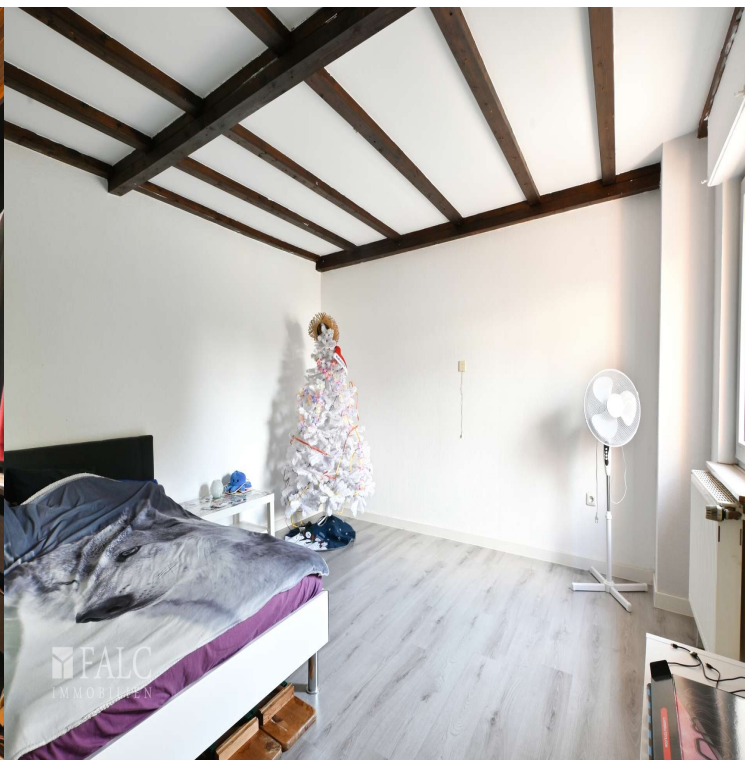
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

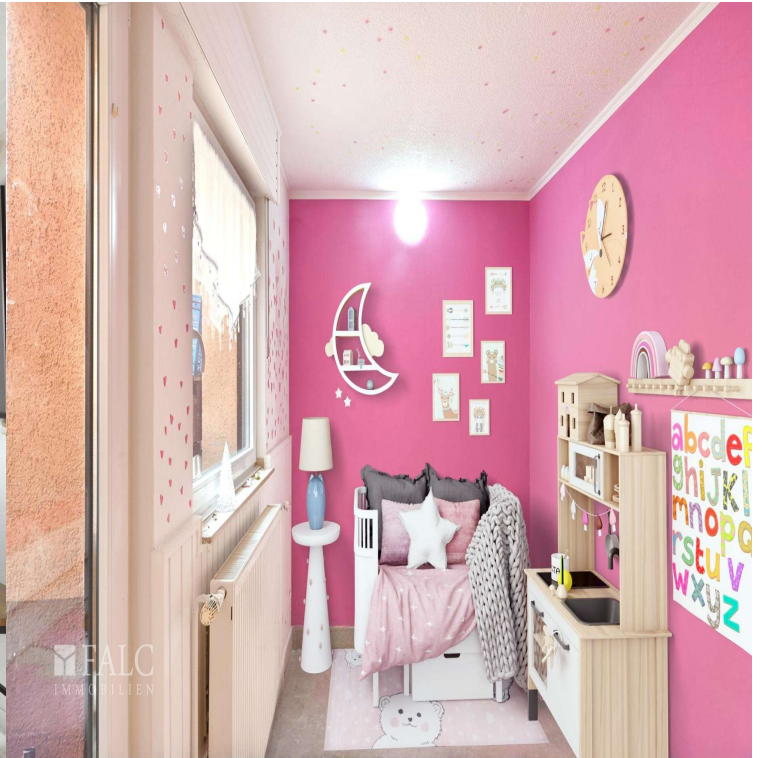
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

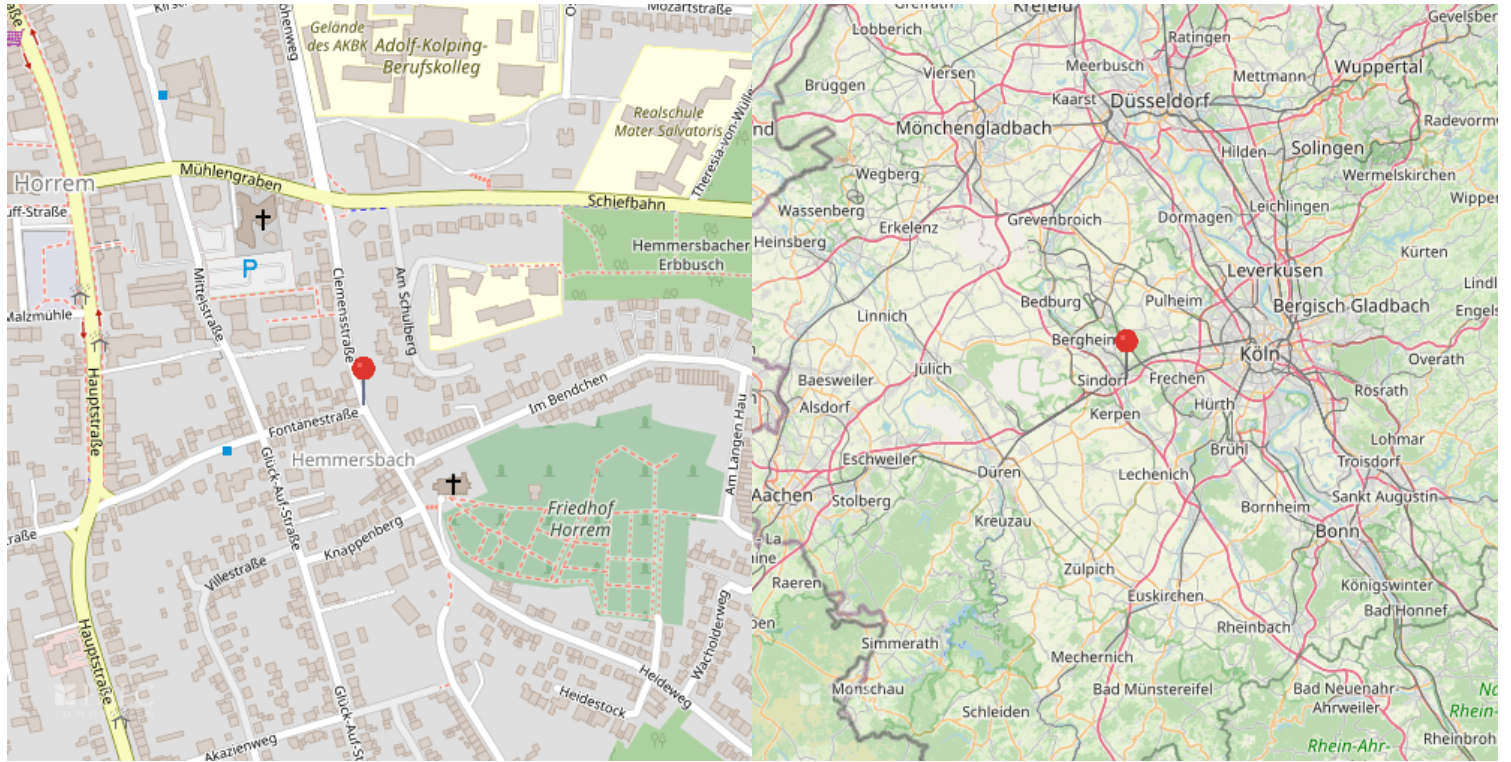
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)