



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MW-54568

Das rechnet sich. Planen Sie Ihren Ertrag für 2025!

Eckdaten

Kaufpreis	1.490.000,00 €
Jahresnettomiete	76.000,00 €
Faktor	19,6

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	536,0 m²
Grundstücksfläche	417,0 m²
Gesamtfläche	639,0 m²
Anzahl Zimmer	22,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1962
Befeuernng	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.04.2032
Energiekennwert	136,83 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	06.04.2022
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

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

Die Immobilie befindet sich in privilegierter Lage im Zentrum von Kerpen-Sindorf und ist optimal an die Umgebung angebunden. Hier profitieren Ihre Mieter nicht nur von einer ansprechenden Geschäftsumgebung, sondern auch von einer guten Verkehrsanbindung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Annehmlichkeiten.

Der sehr begehrte, stetig wachsende und mittlerweile größte Stadtteil von Kerpen bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs vom Discounter bis zum Bäcker oder Lebensmitteleinzelhandel, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zur Gesamtschule sind am Ort vorhanden. Eine Vielzahl an Fach- und Einzelhandelsgeschäften sowie Ärzte verschiedenster Fachrichtungen finden Sie ebenfalls vor Ort. Das meiste ist sehr gut fußläufig zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Den öffentlichen Personennahverkehr erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Von der S-Bahn Haltestelle Kerpen-Sindorf (Linie S19) erreichen Sie die Kölner Innenstadt in gerade einmal 22 Minuten.

Mit dem eigenen Autobahnanschluss von Sindorf, direkt am Autobahnkreuz Kerpen (Autobahn A4 und A61) gelegen, erreichen Sie die umliegenden Großstädte Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf und Mönchengladbach ebenfalls sehr gut und schnell.

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

Objektbeschreibung

Das Wohn-/Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Kerpen-Sindorf und bietet 10 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 536 m². Zudem verfügt das Objekt über zwei separate Gewerbeflächen (Ladenlokale) mit insgesamt 103 m². Das Grundstück umfasst 417 m².

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen und wurde in den letzten 15 Jahren nahezu komplett saniert. Alle Einheiten sind (teilweise langjährig) vermietet. Mit einer Netto-Kaltmiete von rund 76.000,- Euro p.a., ergibt sich die sehr gute Rendite von rund 5,1%, die sich durch mögliche Mietanpassungen aber auch noch steigern lässt.

Die Wohnungen sind zwischen 48 m² und 62 m² groß und überwiegend als 2-Zimmerwohnungen ausgelegt.

Die Wohnungen sind alle gut vermietet und es gibt keine Mietrückstände.

***Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss können vielseitig genutzt werden und beheimaten bereits seit Jahren ein Tattoo-Studio und einen Imbiss.
Der Hofbereich ist zudem für 5 PKW-Stellplätze ausgelegt.***

Insgesamt bietet das Objekt ein interessantes Anlagepotenzial durch die Kombination von Wohn- und Gewerbefläche in zentraler Lage von Kerpen-Sindorf.

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

Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 1962 fertig gestellt. Es ist in massiver Bauweise hergestellt und komplett unterkellert worden.

Der jetzige Eigentümer hat das Haus in allen Einheiten in den vergangenen 15 Jahren umfassend saniert und modernisiert. So wurden die einzelnen Wohnungen bei einem Mieterwechsel immer grundlegend modernisiert:

- die Fenster wurden in den Jahren 2010-2022 ausgetauscht und mit elektrischen Rollläden versehen***
- die Elektroinstallationen im Kellergeschoss und von acht Wohneinheiten wurden zwischen 2016 und 2021 erneuert***
- die Wasser- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss sowie die Steigleitungen wurden 2017 ausgetauscht***
- alle Badezimmer wurden in den Jahren 2015-2022 von Grund auf saniert***
- die Heizung wurde im Jahr 2020 mit ihren Leitungen zu einer Gas-Brennwert-Heizung umgebaut.***

Wer noch weiter investieren möchte, dem bietet das Dachgeschoss noch sehr viel Potential um zum Beispiel weiteren Wohnraum in einer Größenordnung von 150 bis 180 m² zu schaffen.

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

Sonstiges

Nutzen Sie diese einmalige Chance, eine renditestarke Anlage-Immobilie in einer begehrten Lage der Stadt Kerpen zu erwerben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sehr gerne stellen wir Ihnen weitergehende Informationen zu diesem Angebot zur Verfügung und/oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Gerne beraten wir Sie nach vorheriger Terminvereinbarung auch persönlich in unseren Büros in:

***50170 Kerpen
Brechtstraße 20***

oder

***50127 Bergheim
Köln-Aachener Str. 114***

oder auch

per Video-Konferenz.

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

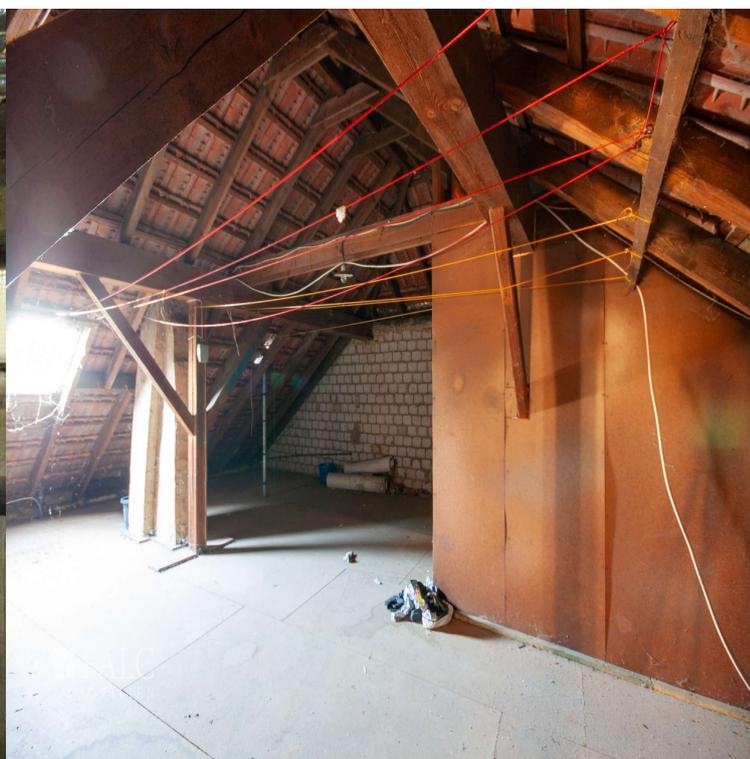
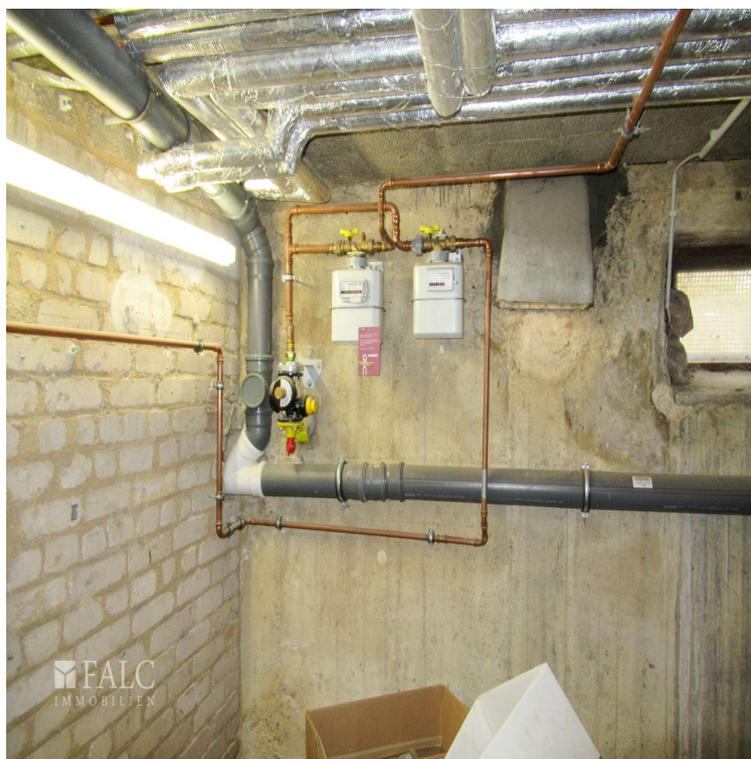
[Online ansehen](#)



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

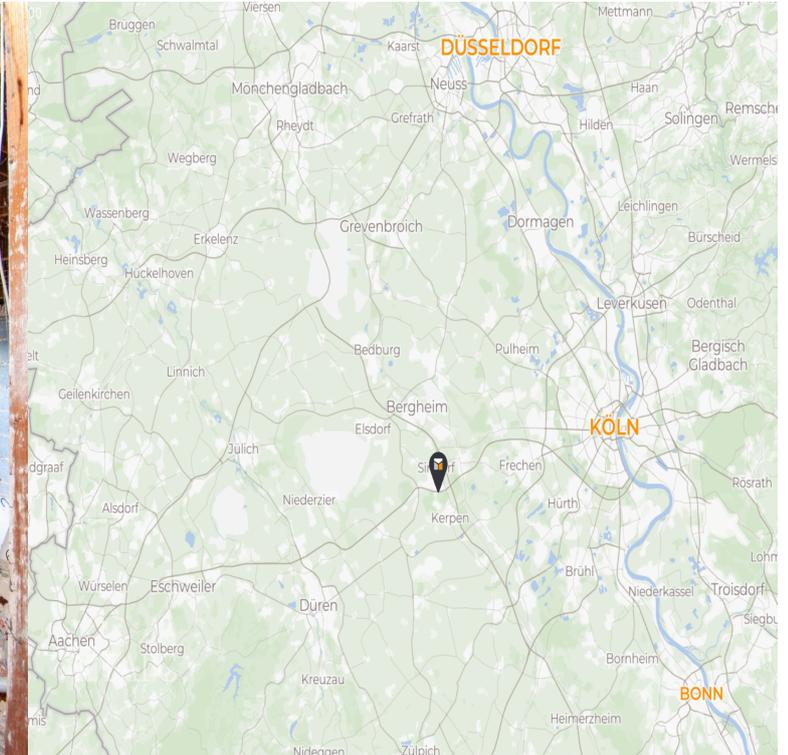
[Online ansehen](#)



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](#)