



Wohnfläche

**285 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**12**



Grundstücksfläche

**567 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**390.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 390.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung Öl

### Flächen

Wohnfläche 285 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 567 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 285

Vermietbare Fläche 285

Anzahl Zimmer 12.0

### Zustand

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Baujahr          | 1910            |
| Zustand          | -               |
| <b>Sonstiges</b> |                 |
| Objektnummer     | 133521NW        |
| Objekt-ID        | FIO-10517258180 |
| Anbieter-ID      | 152300          |

## Objektbeschreibung

Ob als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage, dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell wird das ca. 145 m<sup>2</sup> umfassende Erdgeschoss von den Eigentümern eigengenutzt und die beiden Wohneinheiten in Obergeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>) und Dachgeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>) als Kapitalanlagen vermietet.

Das Haupthaus wurde im Jahr ca. 1910 in massiver Bauweise auf einem ca. 567 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit familienfreundlicher Wohnlage in Kerpen errichtet.

Der gartenseitig angrenzende Anbau wurde erst ca. 2021 nahezu vollständig kernsaniert und darüber hinaus noch erweitert.

Zusätzlich zu den ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist das Objekt voll unterkellert und bietet Ihnen weitere ca. 60 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Dachgeschoss des Anbaus.

Zum Abstellen Ihrer PKW stehen Ihnen wahlweise die Garage und die drei davorgelegenen PKW-Außenstellplätze zur Verfügung. Beheizt werden die gepflegten Räumlichkeiten über die einwandfrei funktionierende Öl-Zentralheizung.

Sehr gerne können Sie sich bei einer Besichtigung selber vom Charme und Potenzial dieser Immobilie überzeugen - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

\*Der Angebotspreis ist als das Mindestgebot im Bieterverfahren zu verstehen. Welches Kaufpreisangebot er annehmen möchte und wer dadurch Käufer wird, entscheidet wie bei allen Immobilienverkäufen auch hier der Eigentümer.\*

## sonstige Angaben

Alle hier genannten Daten und Fakten beruhen auf Angaben des Eigentümers und dienen einer ersten Information. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nicht übernommen. Auslassungen, Irrtum und Zwischenverkauf/ Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot ist als vertraulich zu behandeln. Eine Verwertung durch Dritte ist untersagt.

-----  
Möchten Sie eine Immobilie verkaufen?  
Möchten Sie eine Immobilie vermieten?  
Möchten Sie den Wert einer Immobilie wissen?  
Möchten Sie eine Immobilie finanzieren?

Sprechen Sie uns an.  
Wir beraten Sie gerne und unverbindlich.

LBS NordWest  
Kundencenter Frechen  
Herr Konstantin Rohde  
Dr.-Tusch-Straße 1-3  
50226 Frechen  
Tel.: 02234 697060

----- VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

**Objektbilder**



Gartenansicht



Anbau



Gartenansicht

**Kellergeschoss**



Grundriss Exposee KG

**Erdgeschoss**



Grundriss Exposee EG

**Obergeschoss**



Grundriss Exposee OG

## Dachgeschoss



Grundriss Exposee DG

## Energiepass

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Gültig bis                 | 02.04.2032     |
| Primär Energieträger       | Öl             |
| Wertklasse                 | H              |
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1910           |
| Ausstellungsdatum          | 03.04.2022     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude    |

## Beschreibung Lage



Die Immobilie befindet sich im Süden von Kerpen und bietet Ihnen neben allen Vorteilen der zentralen Wohnlage auch die Nähe zu den angrenzenden Grünflächen und Feldern.

Jegliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse Ärzte sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Die "Martinusschule", die „Theodor Heuss Schule Kerpen" und die "Adolf-Kolping Hauptschule" sind fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der "Kindergarten Panama" ist ebenfalls fußläufig entfernt.

Von der Haltestelle "Stadtarchiv, Kerpen", die Sie fußläufig in ca. 5 Minuten erreichen, gelangen Sie mit den Buslinien 966 und 976 in wenigen Fahrminuten nach „Horrem Bahnhof". Von dort aus erreichen Sie die Kölner Innenstadt mit der S-Bahn oder Regionalbahn (S12, S19 und RE1) in ca. 20 Minuten.

Freizeitaktivitäten wie die Kartbahn "Michael Schumacher Kart- und Event-Center" und das Kino "Euromax Cinemas" sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Über die Autobahnauffahrten A61 und A4 gelangen Sie in ca. 30-40 Minuten in die Großstädte Köln und Aachen.

Ihr Ansprechpartner

**Konstantin Rohde**

Telefon: 02234 697060

E-Mail: [frechen@immo.lbs-nw.de](mailto:frechen@immo.lbs-nw.de)

