

Kerpen / Buir - Buir

# Charmantes Fachwerkhaus mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial in Kerpen-Buir

Objektnummer: 24400014



**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 973 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24400014      |
| Wohnfläche   | ca. 119,16 m² |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1900          |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 295.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2000                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung                                                  |

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 325.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.06.2033     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Die Immobilie



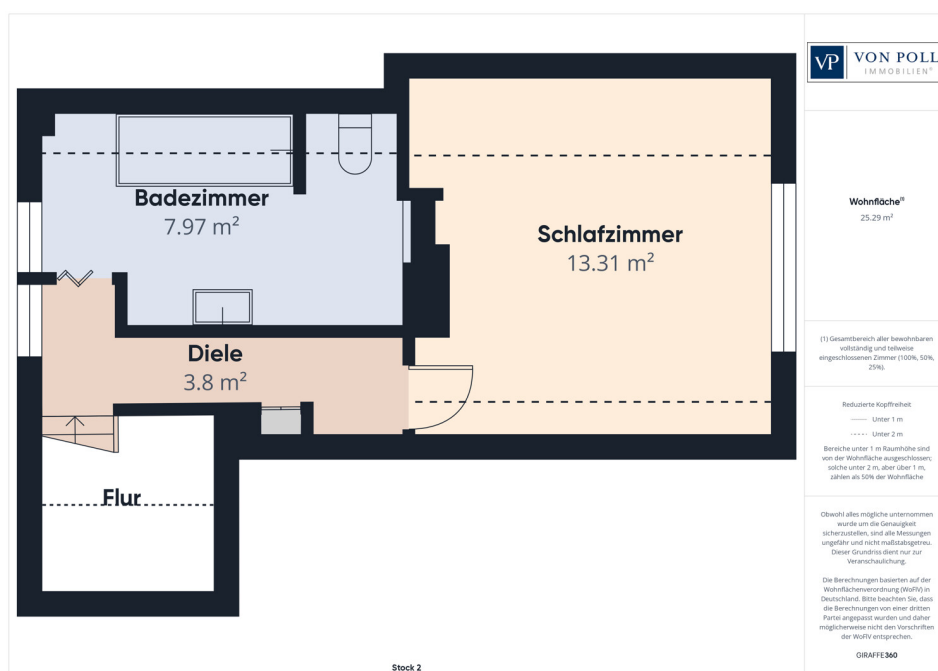
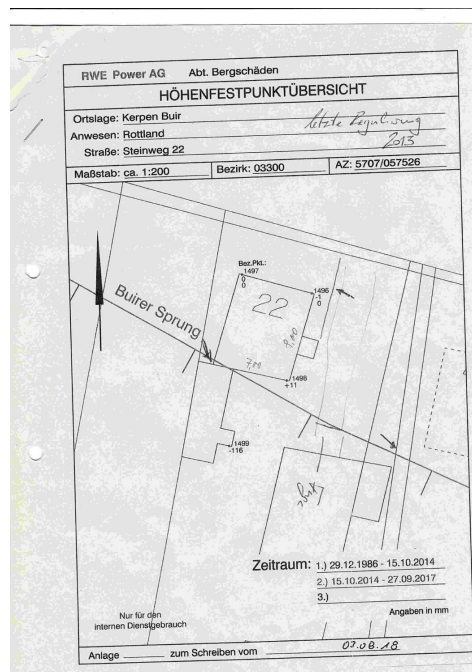
Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Die Immobilie



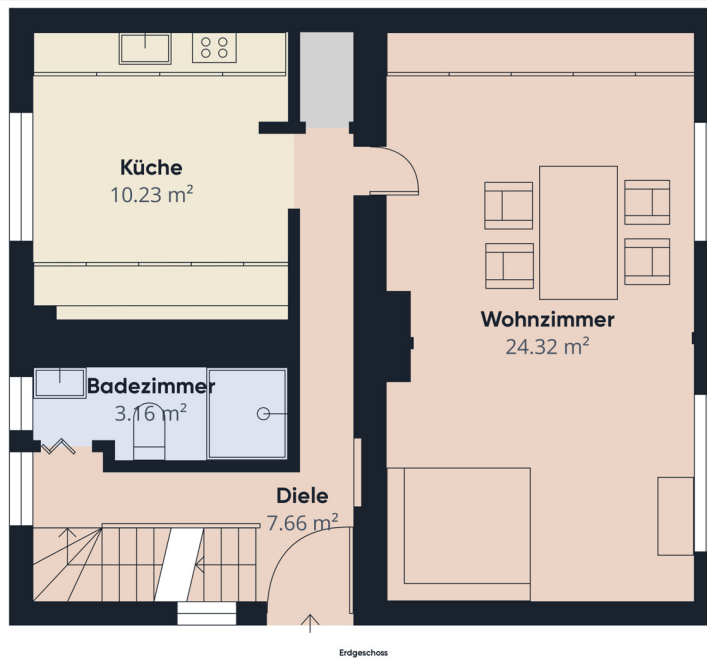
Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

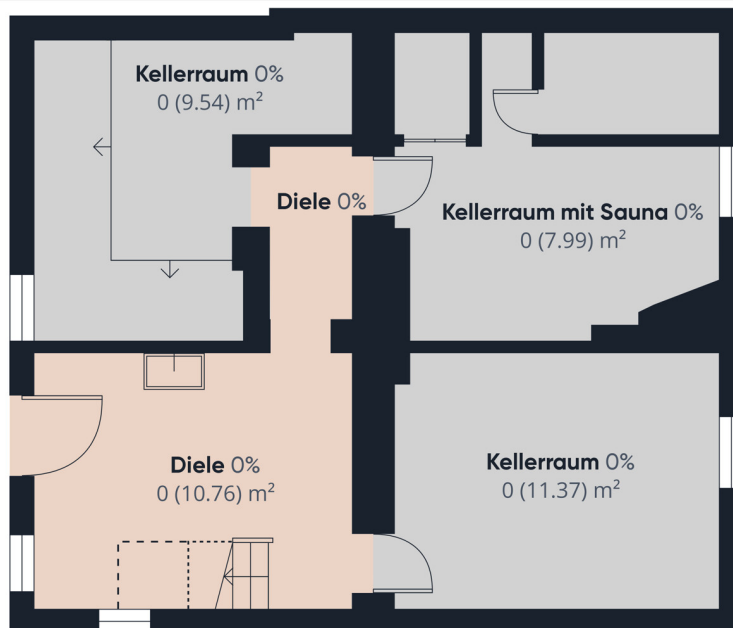
## Die Immobilie



Erdgeschoss

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®Wohnfläche®  
46.01 m²(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren  
vollständig und teilweise  
eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%,  
25%).Obwohl alles mögliche unternommen  
wurde um die Genauigkeit  
sicherzustellen, sind alle Messungen  
ungefähr und nicht maßstabgetreu.  
Dieser Grundriss dient nur zur  
Veranschaulichung.Die Berechnungen basieren auf der  
Wohnflächenverordnung (WohnFlV) in  
Deutschland. Bitte beachten Sie, dass  
die Berechnungen von einer dritten  
Partei angepasst wurden und daher  
möglicherweise nicht den Vorschriften  
der WohnFlV entsprechen.

GIRAFFE360



Kellergeschoss

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®Nutzbare Fläche®  
45.38 m²(1) Gesamtbereich aller nutzbaren  
Räume, die nicht zum Wohnen  
geeignet sind (z. B. Keller, Garage).Reduzierte Kopfhöhe:  
— Unter 1 m  
- - - - Unter 2 mBereiche unter 1 m Raumhöhe sind  
von der Wohnfläche ausgeschlossen;  
solche unter 2 m, aber über 1 m,  
zählen als 50% der Wohnfläche.Obwohl alles mögliche unternommen  
wurde um die Genauigkeit  
sicherzustellen, sind alle Messungen  
ungefähr und nicht maßstabgetreu.  
Dieser Grundriss dient nur zur  
Veranschaulichung.Die Berechnungen basieren auf der  
Wohnflächenverordnung (WohnFlV) in  
Deutschland. Bitte beachten Sie, dass  
die Berechnungen von einer dritten  
Partei angepasst wurden und daher  
möglicherweise nicht den Vorschriften  
der WohnFlV entsprechen.

GIRAFFE360

Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Die Immobilie



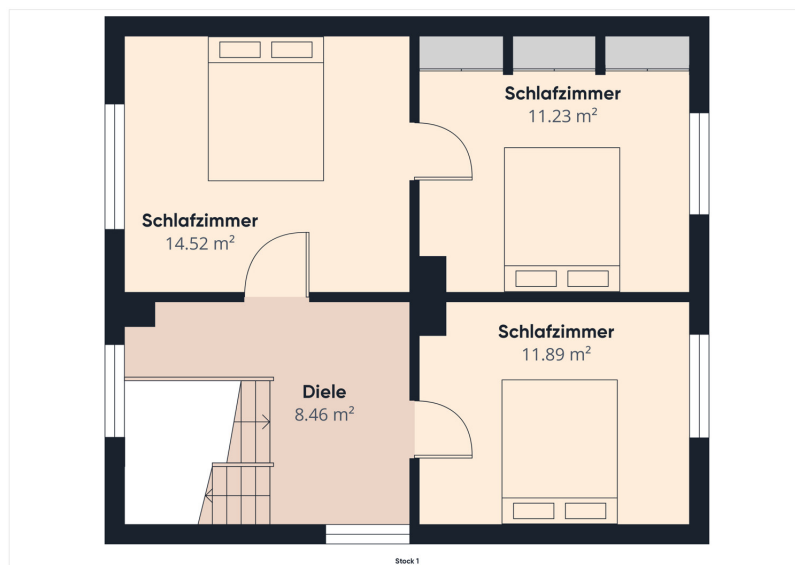
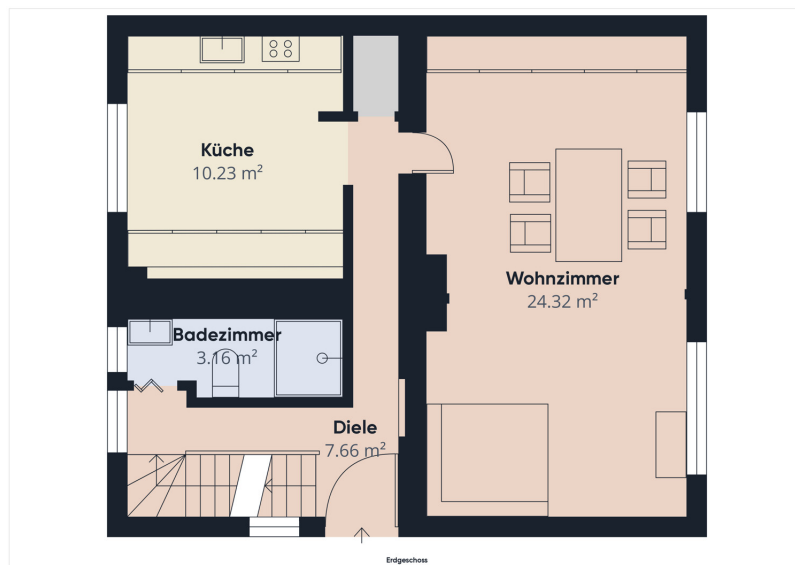
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

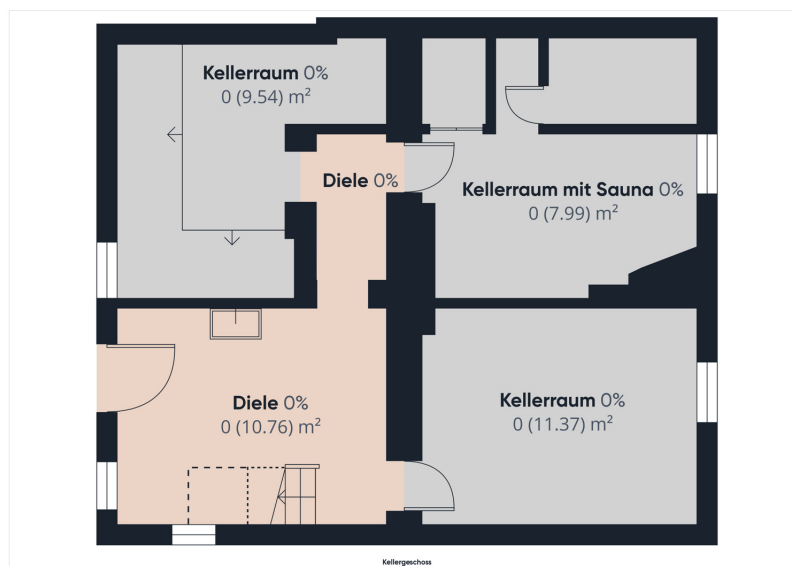
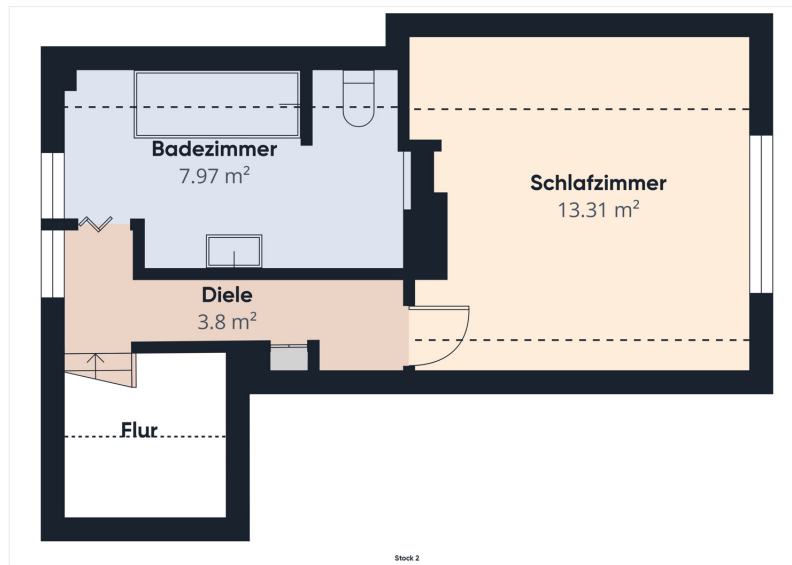
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.

Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht masstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in Kerpen-Buir.

Die im Jahre 1900 im Fachwerk-Stil erbaute Immobilie verfügt über ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch ein weitläufiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 973 m<sup>2</sup> und südlicher Ausrichtung.

Im Erdgeschoss gelangt man über die Diele zum Gäste-WC, in den Wohn- und Essbereich sowie in die Küche, von der aus man einen schönen Blick in den Garten hat.

Die Holzterasse führt ins Obergeschoss, welches über drei Schlafzimmer verfügt, wobei ein Raum ein Durchgangszimmer ist.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein Bad mit Badewanne und ein weiteres Schlafzimmer.

Der weitläufige Garten bietet viel Platz zum Entspannen.

Durch den Keller bietet das Haus weiteren Stauraum.

Das Haus wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2000 beheizt.

Durch einen Teil des Grundstückes verläuft der sogenannte "Buirer Sprung". Nähere Informationen hierzu erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Halle, die seit vielen Jahren vermietet ist. Die monatlichen Mieteinnahmen hierfür betragen 100,00 Euro kalt.

Die Immobilie ist aktuell vermietet.

Die Kaltmiete beträgt derzeit 470,00 Euro.

Außerdem wäre eine weitere Bebauung des Grundstückes möglich, wobei ein Abriss des Bestands zu erwägen ist. Ein Bebauungsplan liegt nicht an.

Bitte beachten Sie, dass beim Bauamt keinerlei Unterlagen zu der Immobilie vorliegen.

Kontaktieren Sie uns für einen individuellen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## Ausstattung und Details

**Alles auf einen Blick:**

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1900
- vermietetes Haus
- vermietete kleine Halle mit kleiner angrenzender Garage
- "Buirer Sprung"
- weitere Bebauung möglich

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## **Alles zum Standort**

**Buir gehört zur Stadt Kerpen und hat 4.500 Einwohner. Der beschauliche Ort blickt auf eine über 1000 jährige Geschichte zurück und ist landwirtschaftlich geprägt; liegt am südlichen Rand vom rheinischen Braunkohlerevier.**

**Im Umkreis von 500 m um die Immobilie befinden sich Grundschule, Kirche, Kindergärten, Post- und Paketstellen, Bankfilialen, diverse Ärzte und eine Apotheke. Bäcker, Tankstelle, Frisör und Imbiss sind ebenfalls nicht weit.**

**Besonders Berufspendler werden sich über den ca. 1 Kilometer entfernten Bahnhof freuen. Auch Einkaufsmöglichkeiten liegen im nahen Umfeld.**

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim**

**Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0**

**E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**