

**Bergheim - Kenten**

# Vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und idealer Raumaufteilung in Bergheim-Kenten.

*Número de propiedad: 26456006kap*



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

**PRECIO DE COMPRA: 185.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

## De un vistazo

Número de propiedad	26456006kap	Precio de compra	185.000 EUR
Superficie habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Superficie alquilable	ca. 91 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1967	Características	Balcón

Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	29.03.2028	Consumo de energía final	125.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1967

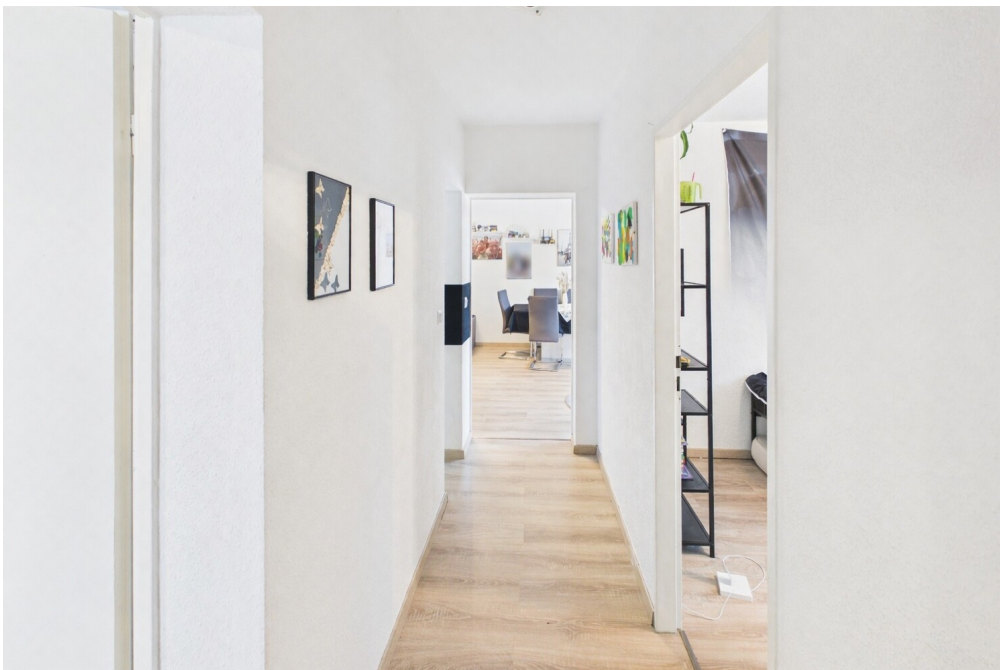
Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

## La propiedad



Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

## La propiedad



Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

## La propiedad



Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

## La propiedad



**Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten**

## La propiedad



### KOSTENFREIE 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.

Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten**

## Una primera impresión

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diese gepflegte und gut geschnittene Eigentumswohnung in Bergheim-Kenten. Sie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss, der sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger attraktiv ist. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den ersten Flur. Von hier aus sind das großzügige Wohnzimmer, das separate WC sowie die Küche zugänglich. Das großzügig geschnittene und lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den einladenden Mittelpunkt der Wohnung und bietet einen direkten Zugang zum Balkon.

Ein zweiter, angeschlossener Flur verbindet die privaten Räumlichkeiten miteinander und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Ruhezone. Von hier aus erreichen Sie ebenfalls das Wohnzimmer sowie das Badezimmer und drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Besonders praktisch ist die funktionale Aufteilung von Bad und WC: Beide Bereiche sind räumlich voneinander getrennt. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung im Alltag und erhöht den Wohnkomfort, insbesondere bei mehreren Bewohnern.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen dar. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 10.620 €. In Verbindung mit dem Kaufpreis von 185.000 € ergibt sich eine Rendite von ca. 5,74 %. Der Kaufpreisfaktor liegt bei rund 17,4 und unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität des Angebots. Ein bestehender Staffelmietvertrag sorgt zudem für planbare Mietsteigerungen und zusätzliche Ertragssicherheit.

**Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Bergheimer Stadtteil Bergheim-Kenten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, angenehmer Nachbarschaft und einem familienfreundlichen Wohncharakter.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Nähe. Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität der Lage für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen: Der Bahnhof Bergheim (Erft) sowie mehrere Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das regionale Verkehrsnetz. Auch die Autobahnanschlüsse in Richtung Köln, Düsseldorf und Aachen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die nahegelegenen Grünflächen, Spazier- und Radwege entlang der Erft sowie diverse Sport- und Freizeitangebote im Stadtgebiet.

Insgesamt vereint diese Lage ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und guter Anbindung – ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

**Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**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.

**Número de propiedad: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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