

Bergheim - Kenten

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

Codice oggetto: 26456006kap



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto | 26456006kap | Prezzo d'acquisto | 185.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 91 m ² | Appartamento | Piano |
| Piano | 4 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 4 | Stato dell'immobile | Curato |
| Camere da letto | 3 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Bagni | 1 | Superficie affittabile | ca. 91 m ² |
| Anno di costruzione | 1967 | Caratteristiche | Balcone |

Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

Dati energetici

| | | | |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Riscaldamento | Olio | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.03.2028 | Consumo finale di energia | 125.37 kWh/m ² a |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica | D |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1967 |

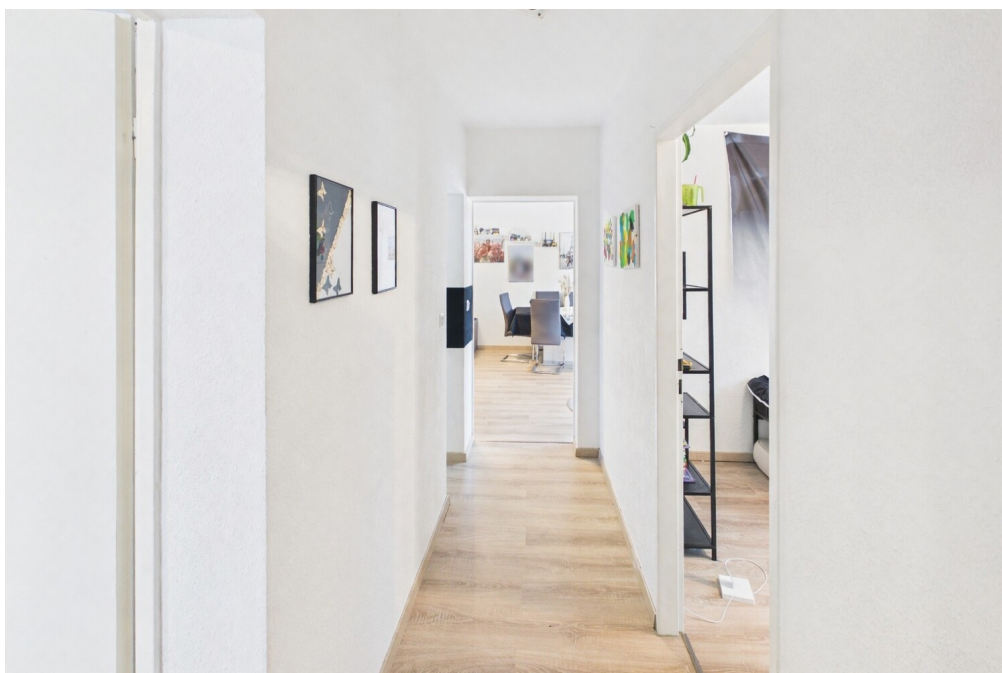
Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

La proprietà



Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

La proprietà



Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

La proprietà



Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

La proprietà



Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

La proprietà



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.

Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

Una prima impressione

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen diese gepflegte und gut geschnittene Eigentumswohnung in Bergheim-Kenten. Sie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 91 m² 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.

Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

Ulteriori informazioni

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 vorbehaltenlich 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.

Codice oggetto: 26456006kap - 50126 Bergheim - Kenten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com