

Kerpen / Buir - Buir

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

*Número da propriedade: 24400014*



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

**PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 119,16 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 973 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Numa vista geral

Número da propriedade	24400014
Área	ca. 119,16 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1900

Preço de compra	295.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	325.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.06.2033	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## O imóvel



Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## O imóvel



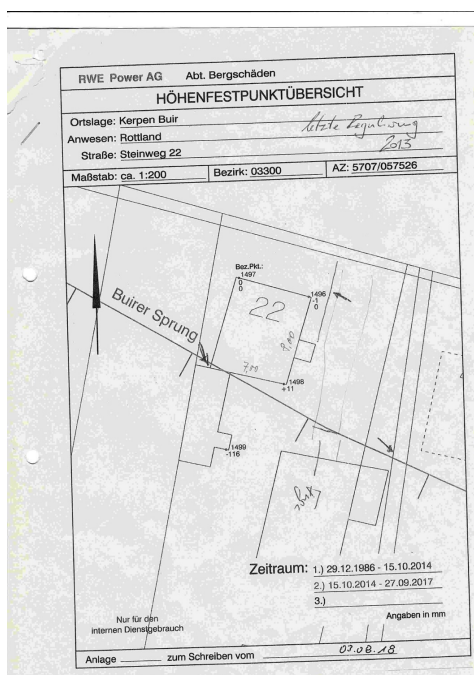
Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## O imóvel



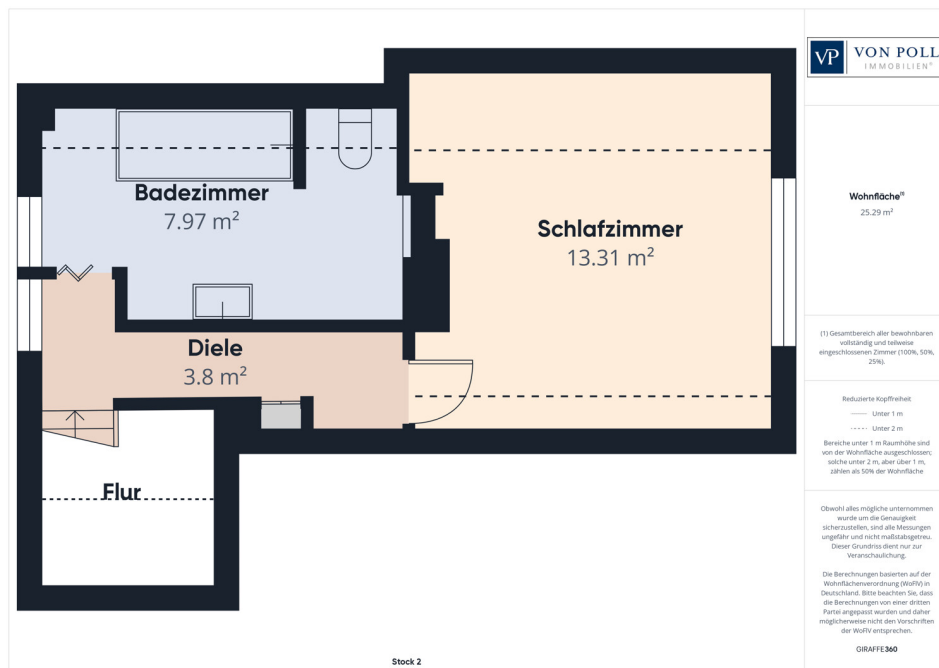
Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## O imóvel



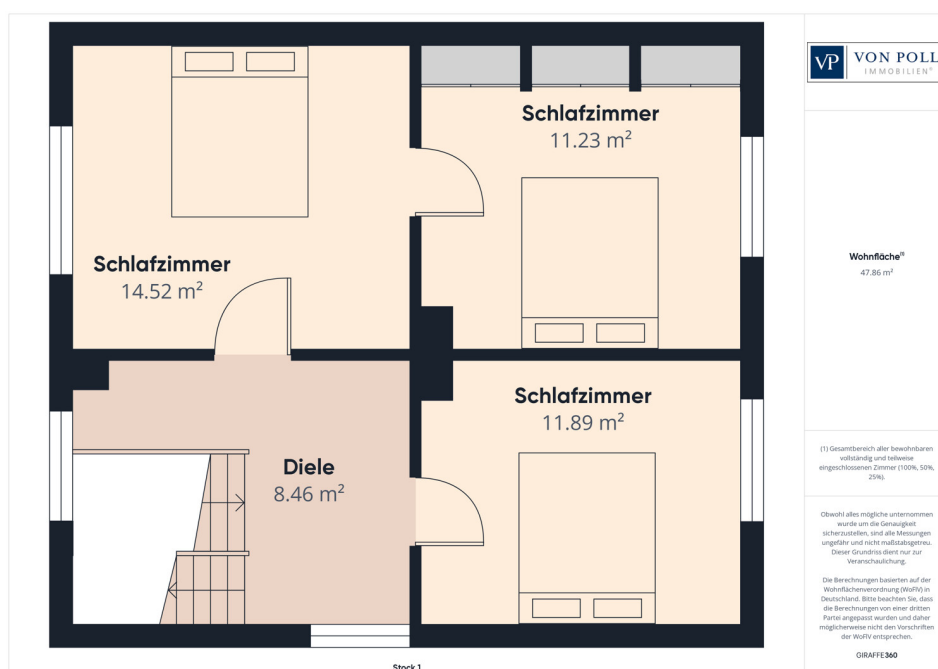
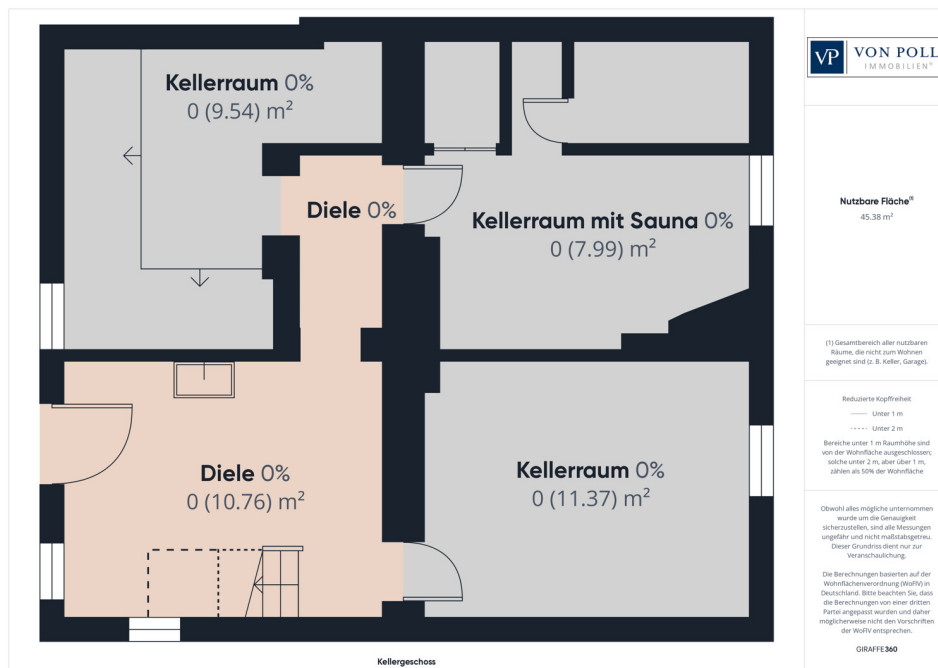
Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## O imóvel



Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## O imóvel



Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

# O imóvel



Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## O imóvel

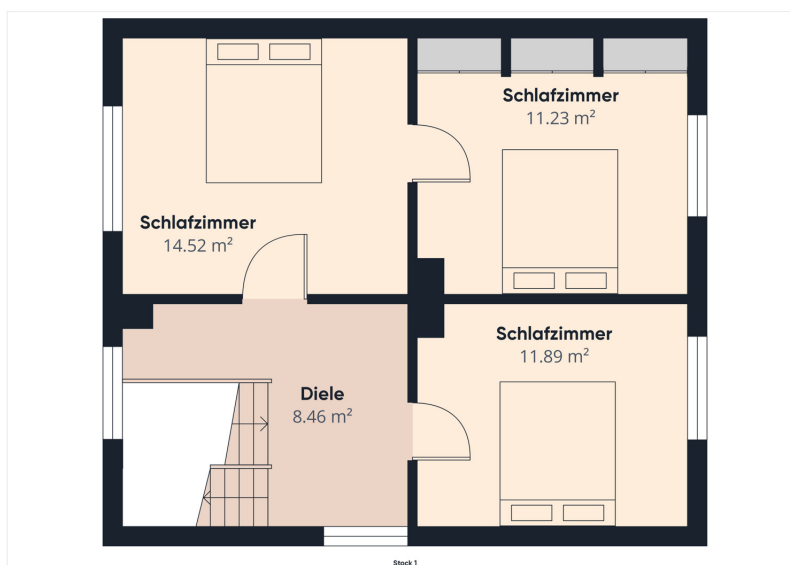
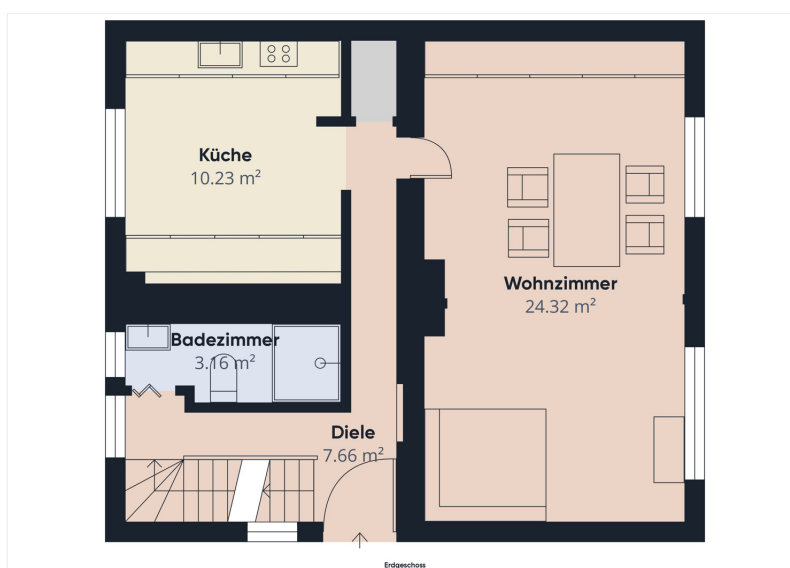


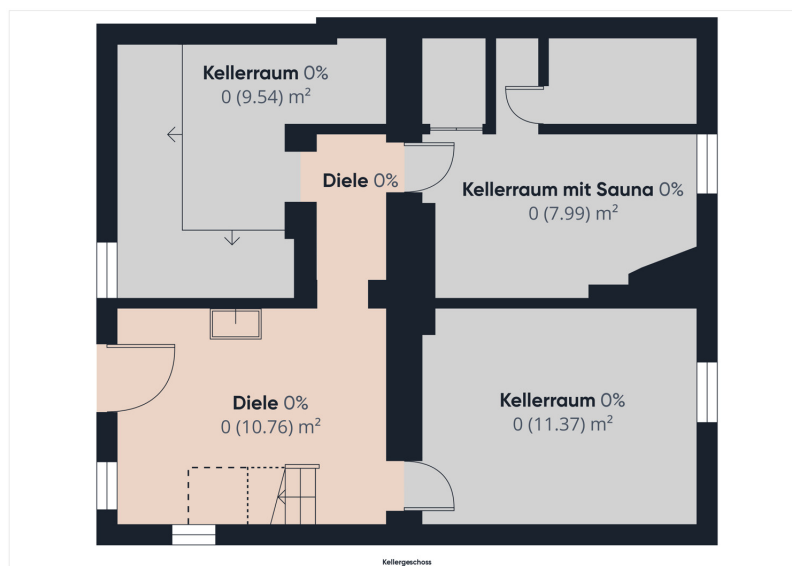
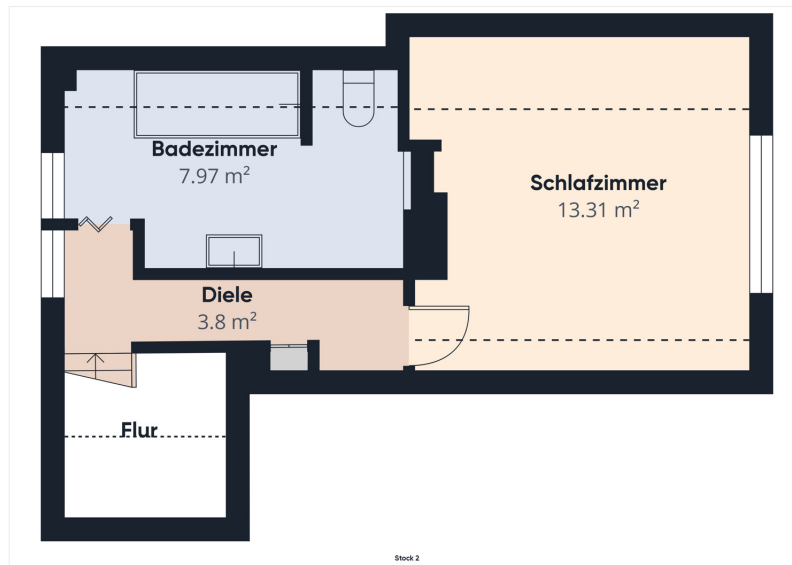
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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 da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## Uma primeira impressão

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!

**Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## **Detalhes do equipamento**

**Alles auf einen Blick:**

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

**Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir - Buir**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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