

Bergheim – Kenten

# Renditestarkes Investment: Moderne 2,5-Zimmerwohnung mit Aufzug in Bergheim-Kenten!

Objektnummer: 24456015ds



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

KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456015ds	Kaufpreis	85.000 EUR
Wohnfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

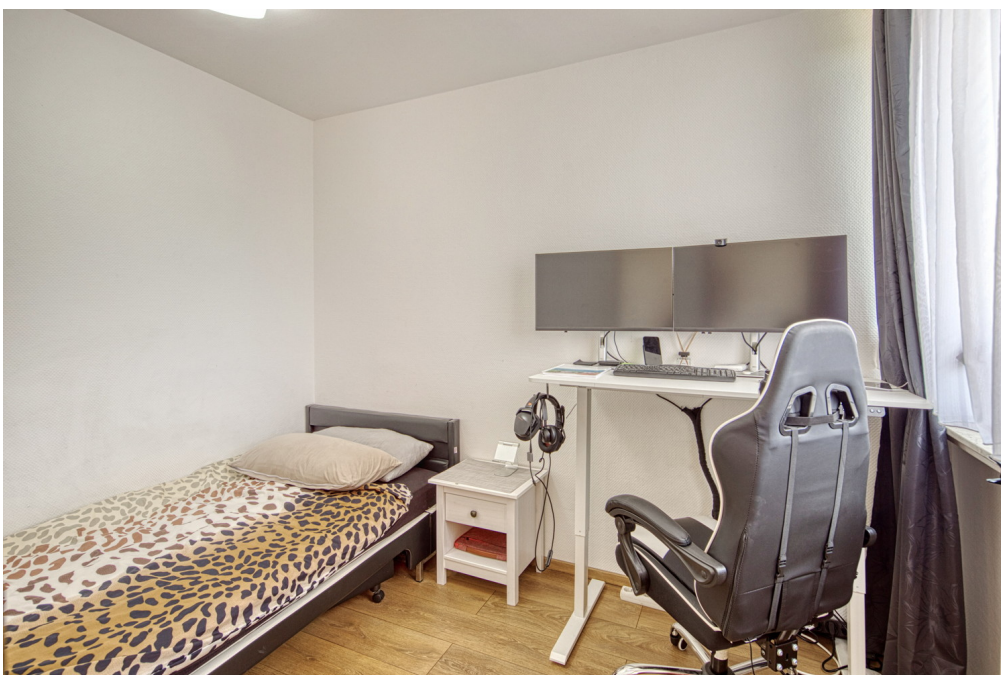
## Die Immobilie





Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kanten

## 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

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



Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese renditestarke Kapitalanlage in Bergheim-Kenten. Die gepflegte 2,5-Zimmerwohnung liegt in einem 1973 erbauten Mehrfamilienhaus. Ein Aufzug mit Sicherheitssystem bringt Sie oder Ihren Mieter sicher in den zweiten Stock, wo sich die 37 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet. Das 12-stöckige Haus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Es wurde stets gepflegt und modernisiert. Der Eingangsbereich und die Flure sind breit und modern geschnitten. Mit dem Aufzug können Sie die vermietete Wohnung im 2. Obergeschoss erreichen. Der Grundriss der Wohnung ist ideal gestaltet und verspricht angenehme Wohnverhältnisse. Durch die Eingangstür gelangen Sie in die schöne Diele, von der aus Sie das Badezimmer sowie das Wohnzimmer erreichen. Das 2019 erneuerte Badezimmer verfügt über eine Dusche mit besonders tiefem Einstieg und überzeugt mit modernen, großformatigen Fliesen. Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Eine offene Küche verbindet das Wohnzimmer mit der Kochecke, die sich Ihr Mieter liebevoll einrichten kann. Von dem Wohnzimmer mit der großen Fensterfront erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer mit schönem Blick in die Nachbarschaft. Angrenzend an das Schlafzimmer und ebenfalls vom Wohnzimmer abgehend, gelangen Sie in ein geräumiges Zimmer, das aktuell als Ankleidezimmer genutzt wird. Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz, der mit 10.000 EUR im Kaufpreis inkludiert ist. Insgesamt bietet die Wohnung eine vermietete, renditestarke und gut geschnittene Kapitalanlage, die Sie aufgrund des gepflegten Zustandes immer hervorragend neu vermietet bekommen. Die Wohnung ist derzeit für 460€ Kaltmiete zzgl. 140€ Nebenkosten vermietet. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 179€. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine individuelle Besichtigung.

Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

## Alles zum Standort

Kenten ist ein Stadtteil von Bergheim, einer Kleinstadt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Mit einer Fläche von rund 9,5 Quadratkilometern und einer Bevölkerung von etwa 7.000 Einwohnern bietet Kenten ein ruhiges und idyllisches Leben in der Nähe der Stadt Köln. Das Gebiet hat in den letzten Jahren eine steigende Beliebtheit bei jungen Familien erlangt, die auf der Suche nach einer ruhigen Wohnlage in der Nähe der Stadt Köln sind. Die Infrastruktur in Kenten ist sehr gut ausgebaut. Die wichtigsten Geschäfte, wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien, sind in unmittelbarer Nähe und gut zu erreichen. Einige Restaurants und Cafés sind ebenfalls in der Nähe zu finden und bieten eine gemütliche Atmosphäre für ein entspanntes Essen. Für Familien mit Kindern ist Kenten aufgrund der vorhandenen Schulen und Kindergärten sehr attraktiv. Die Grundschule Kenten und die Kindertagesstätte St. Martin sind fußläufig erreichbar und bieten eine hervorragende Betreuung für Kinder jeden Alters. Das Freizeitangebot in Kenten ist ebenfalls sehr vielfältig. Es gibt zahlreiche Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Fußball und Schwimmen, die für Jung und Alt geeignet sind. Auch das nahe gelegene Erfttal und der Kottenforst bieten ideale Voraussetzungen für Wanderungen und Fahrradtouren. Die Verkehrsanbindung von Kenten ist ebenfalls sehr gut. Die Autobahn A61 ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte. Die Stadt Köln ist mit dem Auto in weniger als 30 Minuten erreichbar. Die Busverbindung nach Köln ist ebenfalls gut und bietet eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt. Insgesamt bietet Kenten eine ruhige und idyllische Wohnlage in der Nähe der Stadt Köln. Die gute Infrastruktur, das breite Freizeitangebot und die hohe Lebensqualität machen diesen Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort für Familien.

Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



Objektnummer: 24456015ds - 50126 Bergheim – Kenten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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