

Bedburg

# BJ 2024 / KfW 40+ / AfA - Voll ausgestatteter Neubau mit 6 Wohnungen

????????? ??????????: 2441008A1

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.880.000 EUR • ??????????: ca. 458,37 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 658 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	2441008A1	???? ???????	1.880.000 EUR
????????????	ca. 458,37 m <sup>2</sup>	???????	
???? ?????????????	2024	????????????????	
		?? ??????????? ??	
		????????????	
		????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????? ???????	ca. 458 m <sup>2</sup>
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?????????????? ????????????

???? ????????????	???????? ?????????????? ???? / ??????	????????????????? ?????????????	BEDARF
		???????? ??????? ?????????????	20.68 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????? ???????????????? ?????????????	A+

??????? ????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ????????



??????? ???????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????





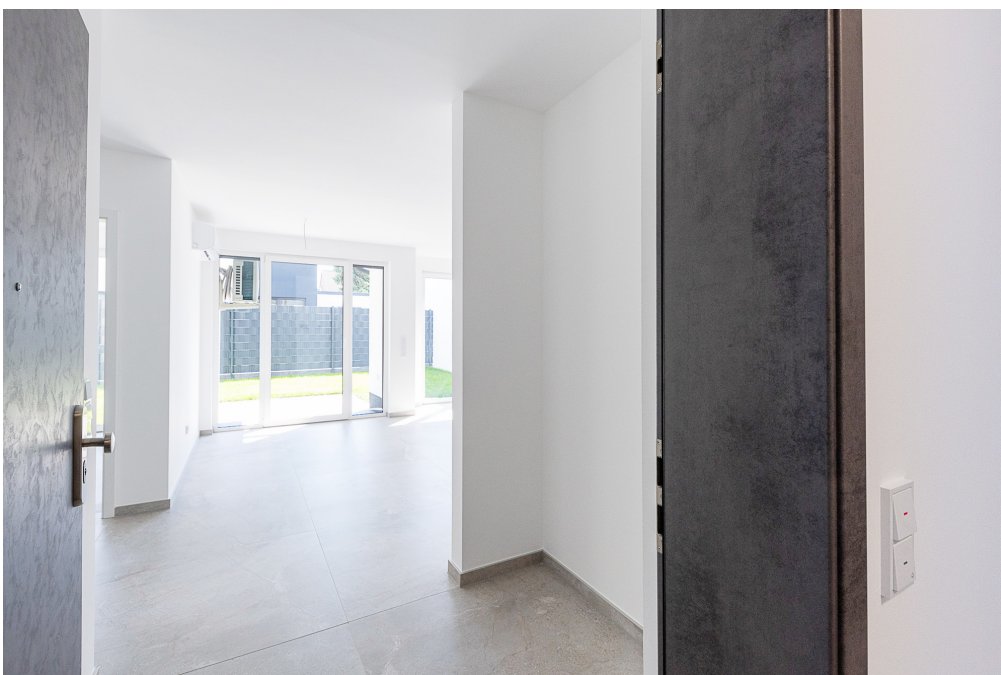
???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????





???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????





???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



??????? ????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ????????



???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????



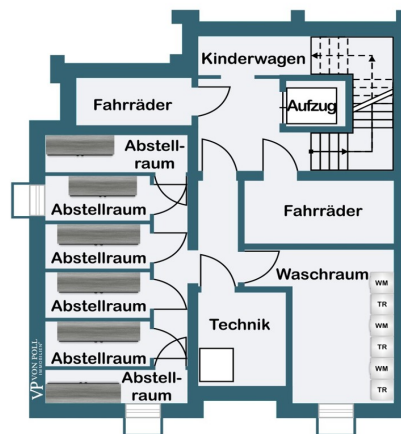
???????? ?????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?? ?????????

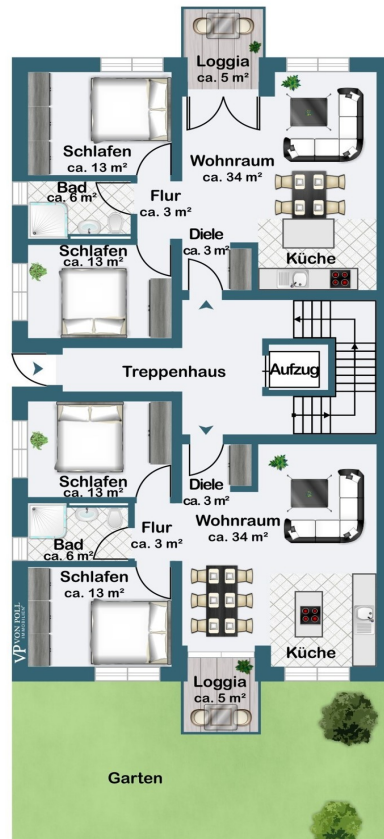


??????? ????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

??????

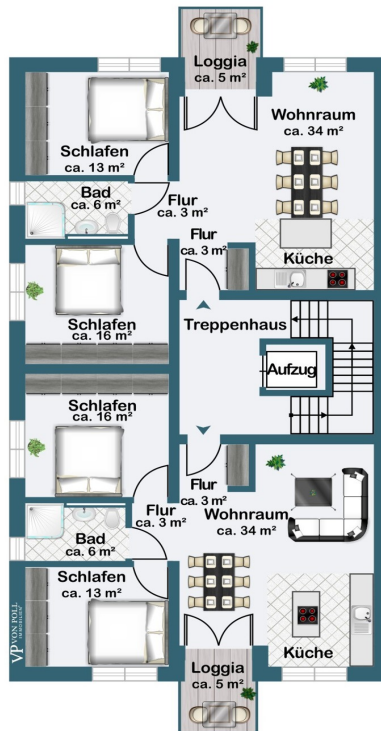


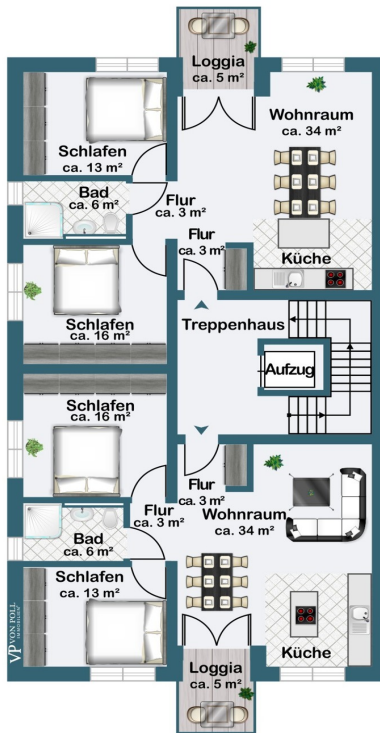




Stellplatz 7	Stellplatz 6	Stellplatz 5	Stellplatz 4
--------------	--------------	--------------	--------------

Stellplatz 3	Stellplatz 2	Stellplatz 1	Luftwärmepumpe
			Tonnen





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

??? ?????? ???????????

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses hochmoderne im Jahr 2024 nach KfW 40 PLUS Standard fertiggestellte Mehrfamilienhaus in Bedburg. Die hier vorgestellte Immobilie erfüllt die höchsten Standards modernen sowie energieeffizienten Wohnens und ist ein absolutes Highlight. Das Mehrfamilienhaus verfügt über 6 Wohnungen mit insgesamt 458,37 Wohnfläche sowie 7 Stellplätzen. Das Grundstück ist ca. 658,5 m<sup>2</sup> groß. Die Immobilie ist voll vermietet. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auch 81.600 EUR/Jahr (netto). Das Gebäude ist mit einer Vielzahl von hochwertigen und umweltfreundlichen Ausstattungsmerkmalen versehen. Die energieeffiziente Versorgung des Gebäudes wird durch eine hochmoderne Luftwärmepumpe mit einer Leistung von 32 KW sichergestellt. Ergänzt wird diese durch eine Sungrow Photovoltaikanlage mit Wechselrichter und einem 10 KW Speicher. Dies ermöglicht eine nahezu autarke und nachhaltige Energieversorgung und reduziert die Betriebskosten erheblich. Alle Wohnungen sind mit einer Klimaanlage ausgestattet, die auch an den heißesten Tagen für eine angenehm kühle Atmosphäre sorgt. Zusätzlich sorgt eine Lüftungsanlage in jedem geschlossenen Raum für frische Luft und ein gesundes Raumklima. Die Einheiten sind mit bodentiefen Salamander Fenstern ausgestattet, die nicht nur ein helles und freundliches Wohnambiente schaffen, sondern dank der 3-Fachverglasung und verbessertem Schallschutz auch eine ruhige und erholsame Umgebung garantieren. Alle Fenster verfügen über elektrische Rollläden. Die Badezimmer sind wahre Wohlfühloasen und mit eleganten Unterputzarmaturen sowie luxuriösen Walk-In Regenduschen ausgestattet. Zur Erhöhung von Sicherheit und Komfort ist das Gebäude mit einer hochmodernen Videosprechanlage und einer zuverlässigen Schließanlage ausgestattet. Die Eingangstüren sind mit speziellem Schallschutz versehen, um den Bewohnern noch mehr Ruhe und Privatsphäre zu bieten. Der voll unterkellerte Bereich des Gebäudes bietet den Bewohnern verschiedene Allgemeinräume wie einen Wasch-, einen Rollstuhl-, einen Kinderwagen- und einen Fahrradraum sowie die eigenen Kellerabteile. Zudem stehen den Bewohnern insgesamt sieben Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Parkmöglichkeiten garantieren. Ein "Osma" Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zu allen Etagen. Dieses KfW-Effizienzhaus 40 Plus ist eine wahre Perle des modernen Wohnens. Es kombiniert nachhaltige Technologie mit höchstem Wohnkomfort und bietet eine einzigartige Lebensqualität. Hier können Sie sich auf ein zukunftsweisendes Wohnkonzept freuen, das keine Wünsche offenlässt und Sie bzw. Ihre Mieter jeden Tag aufs Neue begeistern wird!

??????? ???????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

??? ??? ??? ????????????

Das angebotene Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Bedburg, einer charmanten Stadt im Rhein-Erft-Kreis. Bedburg zeichnet sich durch seine idyllische Umgebung, die Nähe zur Natur und eine gut ausgebaute Infrastruktur aus, was es zu einem attraktiven Wohnort sowohl für Familien als auch für Pendler macht. Die nächste Bushaltestelle, an der die Linie 905 hält, ist in einer Gehminuten erreichbar. Dies ermöglicht eine bequeme Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs. Der Bahnhof Bedburg ist in etwa 3 Autominuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Köln und Düsseldorf, wodurch das Pendeln für Berufstätige sehr komfortabel wird. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, decken den täglichen Bedarf ab und sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zu finden. Größere Einkaufszentren und Fachgeschäfte sind in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Für Familien mit Kindern bietet Bedburg eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Grundschulen und weiterführende Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar, der Kindergarten sogar in nur 4 Gehminuten. Mehrere Arztpraxen und Apotheken befinden sich in der Nähe und sind innerhalb von 5 bis 10 Autominuten gut erreichbar, was eine schnelle medizinische Versorgung sicherstellt. Bedburg bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Diverse Sportvereine, Parks und Grünflächen laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein. Der bekannte Kasterer See, ein beliebtes Ausflugsziel, ist nur etwa 15 Minuten mit dem Auto entfernt. Für Radfahrer und Spaziergänger gibt es zahlreiche Wege in der umliegenden Natur. Die Autobahnverbindungen sind hervorragend. Die A61 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung nach Köln (ca. 25 Minuten), Düsseldorf (ca. 40 Minuten) und Aachen (ca. 50 Minuten). Diese hervorragende Verkehrsanbindung macht Bedburg zu einem idealen Standort für Berufspendler und Reisende. Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus in Bedburg eine attraktive Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte und die Natur.

???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

?????? ????????????????

Abschreibung für Abnutzung (AfA): - 3 % AfA für Gebäudeanteil für Neubau nach September 2022 - Einkommensteuergesetz (EStG) § 7 Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung KfW Förderung ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)): - Kredit Nr. 297, 298 - KfW Förderung für Neubau und Erstkauf bis 1 Jahr nach Fertigstellung - Förderkredit ab 2,52 % effektivem Jahreszins - bis zu 100.000 Euro je Wohnung - für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren

???????? ??????????: 2441008A1 - 50181 Bedburg

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 ????????? - ??????????  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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