

Kerpen – Türnich

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Balkon

????????? ??????????: 24456033



www.von-poll.com

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 100,68 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türrich

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

???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456033	????? ???????	185.000 EUR
????????????	ca. 100,68 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
???????????			
???????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	1972	????????????	
		???????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	62.10 kWh/m²a
??????????????	15.05.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

?? ?????????



???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

?? ?????????



???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

?? ?????????



???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

?? ?????????



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

??????? ????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Kerpen-Türnich. Die ca. 101 m² große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972. Über ein großzügiges Treppenhaus, das ebenfalls über einen Aufzug verfügt, erreichen Sie auf der Hochparterre die attraktive 4-Zimmer-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über die Diele in das Herzstück der Wohnung. Dieses bildet der offene Wohn- und Essbereich, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck besticht. Hierfür sorgt die große Fensterfront mit Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Ein Essbereich lässt sich hervorragend im hellen Wohnbereich integrieren. Die offene Küche lässt den Bereich besonders großzügig wirken. Über eine weitere Diele gelangen Sie zu den drei Schlafzimmern und den zwei Badezimmern. Das größte der drei Schlafzimmer liegt auf der kühlen Nordseite des Hauses, die anderen beiden Schlafzimmer verfügen über eine südwestliche Ausrichtung und einen direkten Zugang zum Balkon. Das Hauptbadezimmer verfügt über eine Badewanne, das Gästebad über eine Dusche. Abgerundet wird die Immobilie durch einen Kellerraum. Die gesamten Fenster und die Wohnungseingangstüre wurden 2014 erneuert. Es handelt sich um doppelverglaste Aluminiumfenster. Der Boden im Wohnbereich wurde 2024 durch Vinylparkett erneuert. Die Gasheizung des Hauses wurde 2008 erneuert und sorgt neben weiteren Faktoren für einen niedrigen Verbrauchswert (B). Die Immobilie ist aktuell vermietet. Die Warmmiete beträgt 780,00 € und setzt sich wie folgt zusammen: 545,00 € Kaltmiete, 150,00 € Nebenkostenvorauszahlung und 85,00 € Heizkostenvorauszahlung. Die Kaltmiete für die Wohnung wurde zuletzt im Jahre 2014 erhöht. Das monatliche Hausgeld beträgt 466,00 €. Zusammengefasst bietet die Wohnung einen Wohlfühlort für Jung und Alt, für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Privatsphäre und angenehmes Wohnen legen. Auch eignet sich die Wohnung aufgrund ihrer nachgefragten Lage nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger, die bei einer ortsüblichen Miete eine attraktive Rendite erzielen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

??????? ????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

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

Kerpen-Türnich liegt ca. 20 km westlich von Köln. Die verkehrsgünstige Lage und der hohe Freizeitwert schaffen für Kerpen eine stetig zunehmende Wohnattraktivität. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse, umgeben im wesentlichen von Einfamilienhäusern. Zentral gelegen verfügt Kerpen über zahlreiche Geschäfte, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen. In Türnich finden sich neben drei Kindergärten, Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und Ärzten auch ein Freibad. Der Marktplatz Türnich ist fußläufig zu erreichen und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Zur aktiven Freizeitgestaltung laden verschiedene Sportvereine und -anlagen im Ort und der Umgebung ein. Der Schlosspark Türnich mit seinem barocken Schloss ist ein absolutes Highlight. Eine Vielzahl von Fahrrad- und Wanderwegen ermöglichen Ihnen schöne Freiluftaktivitäten. Das Freibad in Türnich rundet das Gesamtbild einer Kleinstadt mit Flair ab. Türnich ist durch die A4 und die A61 sehr gut an das bundesweite Straßennetz angebunden. Über mehrere Buslinien im Ort erreicht man den Regional- und S-Bahnhof Horrem, welcher direkten Anschluss an den Kölner Hauptbahnhof und Flughafen bietet. Mit dem Auto sind die Kölner Innenstadt sowie der Flughafen Köln/Bonn in ca. 30 Minuten zu erreichen.

???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24456033 - 50169 Kerpen – Türnich

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com