

Top gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 5,6% Rendite p.a.



#### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	679.000 €
Freiplätze	9

#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	340 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	513 m <sup>2</sup>
Zimmer	15
Schlafzimmer	9
Badezimmer	6
Größe Balkon/Terrasse	40 m <sup>2</sup>
Stellplätze	9
Balkone	1
Baujahr	1957
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Verkaufsstatus	verkauft
Letzte Modernisierungen	2025

#### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	30.09.2035
Energieverbrauchskennwert	75.85kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelltdatum	01.10.2025
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Mit einer vermietbaren Fläche von 340 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 513 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie in Kerpen-Brüggen als solide und lukrative Investition.

Das Haus verfügt über 6 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Etagen, und wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert. 2 Wohnungen wurden zuletzt in 2021 und 2023 kernsaniert. Die anderen 4 Wohnungen sind aus 2000. Die Ausstattung ist sehr funktional, mit Laminat- und Fliesenböden, die für eine pflegeleichte und zeitlose Optik sorgen. 2 Wohnungen verfügen über eine CAT-Verkabelung, was über dem Standard in diesem Segment liegt.

Das Dach wurde 2019 komplett erneuert inkl. verbesserter Wärmedämmung. Ebenso wurden von 2021 bis 2023 alle Fenster erneuert und mit elektrische Rolläden ausgestattet.

Besonders smart sind die Gas-Zähler der einzelnen Wohnungen im Keller angebracht. So ist der Energieverlust auf den Weg in die Wohnungen gespart und sie können zentral abgelesen werden ohne hierfür die Wohnungen betreten zu müssen.

Die Wohneinheiten bieten teilweise zusätzlichen Wohnkomfort mit Balkon oder Terrasse. Zur Immobilie gehören zudem Außenstellplätze und 2 Garagen, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Ein Keller steht ebenfalls zur Verfügung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Gas-Heizung aus 2018 gewährleistet eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung. Die Lage in Kerpen-Brüggen ist ruhig und dennoch stadtnah, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint Wohnkomfort mit einer attraktiven Rendite und ist somit eine ideale Wahl für langfristig orientierte Investoren.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in der attraktiven Gemeinde Kerpen-Brüggen, einem beliebten Wohnort für Familien. Die strategische Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die nahegelegenen Städte Köln und Düsseldorf, was diese Immobilie zu einer idealen Investitionsmöglichkeit macht.

Kerpen-Brüggen ist bekannt für seine ruhige Wohnatmosphäre und die hohe Lebensqualität. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Gleichzeitig sind alle notwendigen Annehmlichkeiten wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahnen A61 und A4 sind schnell zu erreichen, was eine einfache Pendlermöglichkeit in die umliegenden Städte gewährleistet. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen und einem nahegelegenen Bahnhof, der direkte Zugverbindungen in die größeren Städte bietet.

Für Investoren bietet Kerpen-Brüggen eine vielversprechende Renditemöglichkeit aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region. Die Gemeinde plant zudem weitere Infrastrukturprojekte, die den Wert der Immobilien in der Gegend weiter steigern werden.

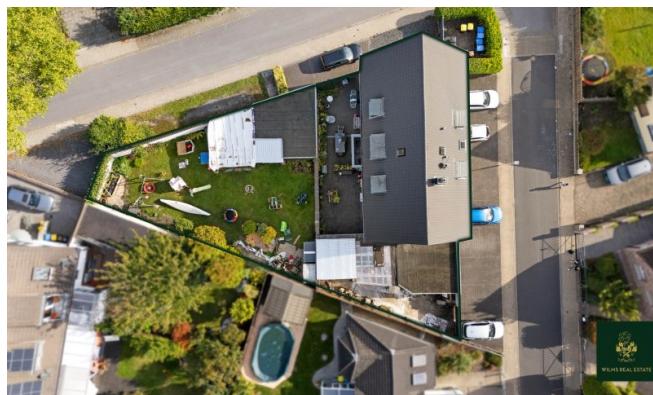
Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in einer der gefragtesten Lagen von Kerpen zu investieren.

## Ausstattung

### Sonstiges

## Adresse

Coloniastraße 47  
50169 Kerpen







WILMS REAL ESTATE

## UNSERE LEISTUNGEN FÜR EIGENTÜMER



### IHRE IMMOBILIEN, FAIR BEWERTET

Marktgerecht und realistisch für den besten Verkaufserfolg.



### MODERNE PRÄSENTATION

Moderne Videos, 360°-Rundgänge, Profi-Fotos, Drohnenaufnahmen und optimierte Grundrisse – Sie wählen, wir setzen um!



### MODERNE VERMARKTUNG

Wir vermarkten Ihre Immobilie gezielt

online und über persönliche Netzwerke

– effizient, seriös und zeitsparend.



### PREMIUM SERVICE

Wir bieten einen einzigartigen Rundum-Service, inklusive kostenloser Dokumentenbeschaffung und Unterstützung auch nach dem Kauf.



WILMS REAL ESTATE



**IHRE IMMOBILIEN  
IN BESTEN HÄNDEN**

**PERSÖNLICH. ENGAGIERT. FAIR.**



WILMS REAL ESTATE

## UNSER RUNDUM-SERVICE



### KOMPETENTE VERHANDLUNGSFÜHRUNG

Wir setzen uns fachkundig für

Ihre Interessen ein.



### BESICHTIGUNGSMANAGEMENT

Wir übernehmen Planung und Durchführung der Be-

sichtigungen – Sie sparen wertvolle Zeit.



### DOKUMENTEN- & KOSTENSERVICE

Wir beschaffen alle wichtigen Unterlagen

und übernehmen die Vertriebskosten für

eine optimale Vermarktung.



### RUNDUM-SERVICE FÜR DEN NOTARTERMINT

Planung, Organisation und Begleitung

– auf Wunsch per Vollmacht.



### PROFESSIONELLER ÜBERGABESEERVICE

Reibungslose Übergabe mit detailliertem Protokoll.



### ERFOLGSABHÄNGIGE VERGUTUNG

Ein zahlen aus bei erfolgreichen Verkauf.