

# 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/m²a                  |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |
| Erstellungsdatum          | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum             | 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 m² und einem Grundstück von 513 m² 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.

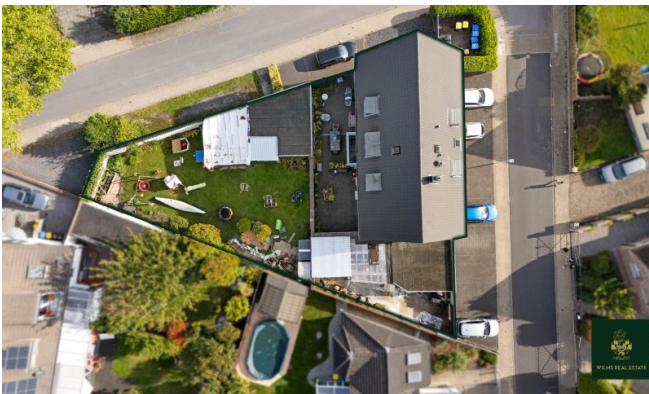
## Ausstattung

## Sonstiges

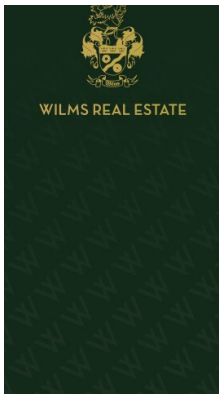
---

## Adresse

Coloniastraße 47  
50169 Kerpen







## UNSERE LEISTUNGEN FÜR EIGENTÜMER



**IHRE IMMOBILIE, FAIR BEWERTET**  
Marktgerecht und realistisch für  
den besten Verkaufserfolg.



**MODERNE PRÄSENTATION**  
Moderne Videos, 360°-Rundgänge, Profi-Fotos, Droh-  
nenaufnahmen 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.