Immobilien Kosslitz

Exposé

Eigentumswohnung (Objekt 49433

Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Kerpen-Sindorf



1

www.immobilien-kosslitz.de

Objektbeschreibung:	Eigentumswohnung	Baujahr:	1971
Adresse:	Berliner Ring 57 50170 Kerpen	Miteigentumsanteil:	1 / 8
Etage:	3. Obergeschoss	Vermietet:	seit 08/2022
Wohnfläche:	ca. 75 m²	Akt. Jahresnettomiete:	7.080,- EUR
Zimmer:	3	Balkon:	ja
Kaufpreis:	179.000,- EUR	Käuferprovision:	3,57% inkl. ges. MwSt.

weitere Angebote finden Sie unter www.immobilien-kosslitz.de

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Kerpen-Sindorf und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m². Die durchdachte Raumaufteilung bietet angenehm proportionierte Wohnräume und eignet sich sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie.

Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon. Dieser erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Platz im Freien und bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Sitzgelegenheit.

Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Küchengestaltung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Besonders praktisch ist das zusätzlich vorhandene separate WC. Eine Speisekammer bzw. ein Abstellbereich innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum und ergänzt die funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von 7.080,00 €. Damit richtet sich das Angebot insbesondere an Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Eigentumswohnung erwerben möchten. Gleichzeitig bietet die klassische 3-Zimmer-Aufteilung grundsätzlich eine interessante Perspektive für eine spätere Eigennutzung.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine klassische und zugleich ausgesprochen funktionale Raumaufteilung, bei der die einzelnen Wohn- und Schlafbereiche sinnvoll voneinander getrennt sind. Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie eine zusätzliche Essecke bietet. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum überdachten Balkon, der den Wohnraum um einen geschützten Bereich im Freien ergänzt und auch bei wechselhafter Witterung gut nutzbar ist.

Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein separates Schlafzimmer sowie ein weiteres gut nutzbares Zimmer. Dieses lässt sich je nach individuellem Bedarf beispielsweise als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer gestalten und unterstreicht die vielseitige Nutzbarkeit des Grundrisses.

Die separate Küche ist räumlich vom Wohnbereich getrennt und bietet ausreichend Platz für Küchenmöbel, Arbeitsflächen und die üblichen Elektrogeräte. Besonders durchdacht ist aus unserer Sicht die unmittelbar hinter der Küche angeordnete Speisekammer bzw. der Abstellraum. Statt einen zusätzlichen kleinen Raum mit separatem Zugang vom Flur zu schaffen, wurde die Abstellfläche genau dort vorgesehen, wo sie im täglichen Gebrauch besonders praktisch ist. Vorräte, Getränke, Küchengeräte und weitere Haushaltsgegenstände können somit direkt in Küchennähe untergebracht werden. Dieses Detail zeigt beispielhaft, dass bei der ursprünglichen Raumaufteilung nicht nur auf die Größe der einzelnen Räume, sondern auch auf kurze Wege und eine praktische Nutzung im Alltag Wert gelegt wurde.

Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Gerade die Trennung von Badezimmer und WC stellt im täglichen Gebrauch einen zusätzlichen Komfort dar und ist insbesondere bei mehreren Bewohnern oder Besuch von Vorteil.

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

Darüber hinaus gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung, der weitere Abstellmöglichkeiten außerhalb der eigentlichen Wohnfläche bietet.

Insgesamt zeichnet sich die Wohnung damit nicht nur durch ihre 3-Zimmer-Aufteilung und den überdachten Balkon, sondern insbesondere durch einen sinnvoll geplanten Grundriss mit gut nutzbaren Nebenflächen aus. Die Anordnung der Räume wirkt funktional und alltagstauglich und bietet sowohl für die bestehende Vermietung als auch perspektivisch für eine spätere Eigennutzung interessante Voraussetzungen.

Lage:

Die Eigentumswohnung befindet sich am Berliner Ring in Kerpen-Sindorf, einem gewachsenen und gut angebundenen Stadtteil der Kolpingstadt Kerpen im Rhein-Erft-Kreis. Sindorf verbindet eine gute örtliche Infrastruktur mit kurzen Wegen in die umliegenden Städte und insbesondere in Richtung Köln.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil in guter Auswahl vorhanden. Neben Supermärkten und Discountern finden sich in Sindorf weitere Geschäfte, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dadurch lassen sich viele alltägliche Besorgungen direkt vor Ort erledigen.

Auch für Familien bietet Sindorf eine gute Infrastruktur. Im Stadtteil befinden sich mit der Ulrichschule und der Mühlenfeldschule zwei Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld von Sindorf und Horrem.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Sindorf verfügt über einen eigenen S-Bahn-Haltepunkt an der Schulze-Delitzsch-Straße. Von hier besteht eine direkte Schienenverbindung in Richtung Köln und Düren. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Busverbindungen innerhalb Kerpens und in die umliegenden Stadtteile.

Auch mit dem Pkw ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Sindorf befindet sich in unmittelbarer Nähe der A4 und A61, die sich am nahe gelegenen Autobahnkreuz Kerpen treffen. Dadurch bestehen gute Verbindungen in Richtung Köln, Aachen sowie in weitere Teile des Rheinlandes.

Neben der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Die Kombination aus gewachsener Wohnlage, vorhandener Nahversorgung und guter regionaler Anbindung macht Kerpen-Sindorf sowohl für Bewohner als auch für Mieter zu einem interessanten Wohnstandort.

Insgesamt bietet die Lage am Berliner Ring damit gute Voraussetzungen für den täglichen Bedarf und eine überzeugende Verkehrsanbindung – Faktoren, die sowohl für eine langfristige Vermietbarkeit als auch für eine mögliche spätere Eigennutzung von Bedeutung sind.

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

Vermietung & Kapitalanlage:

Lage

Straße	Berliner Ring 57
Ort	50170 Kerpen-Sindorf
Anzahl Etagen	4

Konditionen

Kaufpreis	179.000,- EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Flächen

Wohnflächen	ca. 75 m²
Grundstücksfläche	745 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WC	1
Anzahl Abstellraum	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Wohneinheiten Hauseingang	8

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Wasch-/Trockenraum	ja
Dachform	Flachdach
Bauweise	Massiv

Mieteinnahmenübersicht

	Ist-Miete	Mietpotenzial
Wohnfläche	ca. 75 m²	ca. 75 m²
Nettokaltmiete	590,00 EUR	635,00 EUR
Nettokaltmiete pro m²	ca. 7,85 EUR	ca. 8,50 EUR
Betriebskostenvorauszahlung	200,00 EUR	200,00 EUR
Gesamtmiete	790,00 EUR	835,00 EUR
Jahresnettokaltmiete	7.080,00 EUR	7.620,00 EUR

Monatliche Kosten gemäß Wirtschaftsplan

Kostenposition	monatlich
Umlagefähige Betriebskosten	165,00 EUR
Grundsteuer	22,00 EUR
Summe umlagefähiger Kosten	187,00 EUR
nicht umlagefähige Kosten	187,00 EUR
Zuführung der Erhaltungsrücklage	78,00 EUR
Summe nicht umlagefähiger Kosten inkl. Rücklage	138,00 EUR

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

Zustand

Baujahr Objekt	1971
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen

Energieausweis

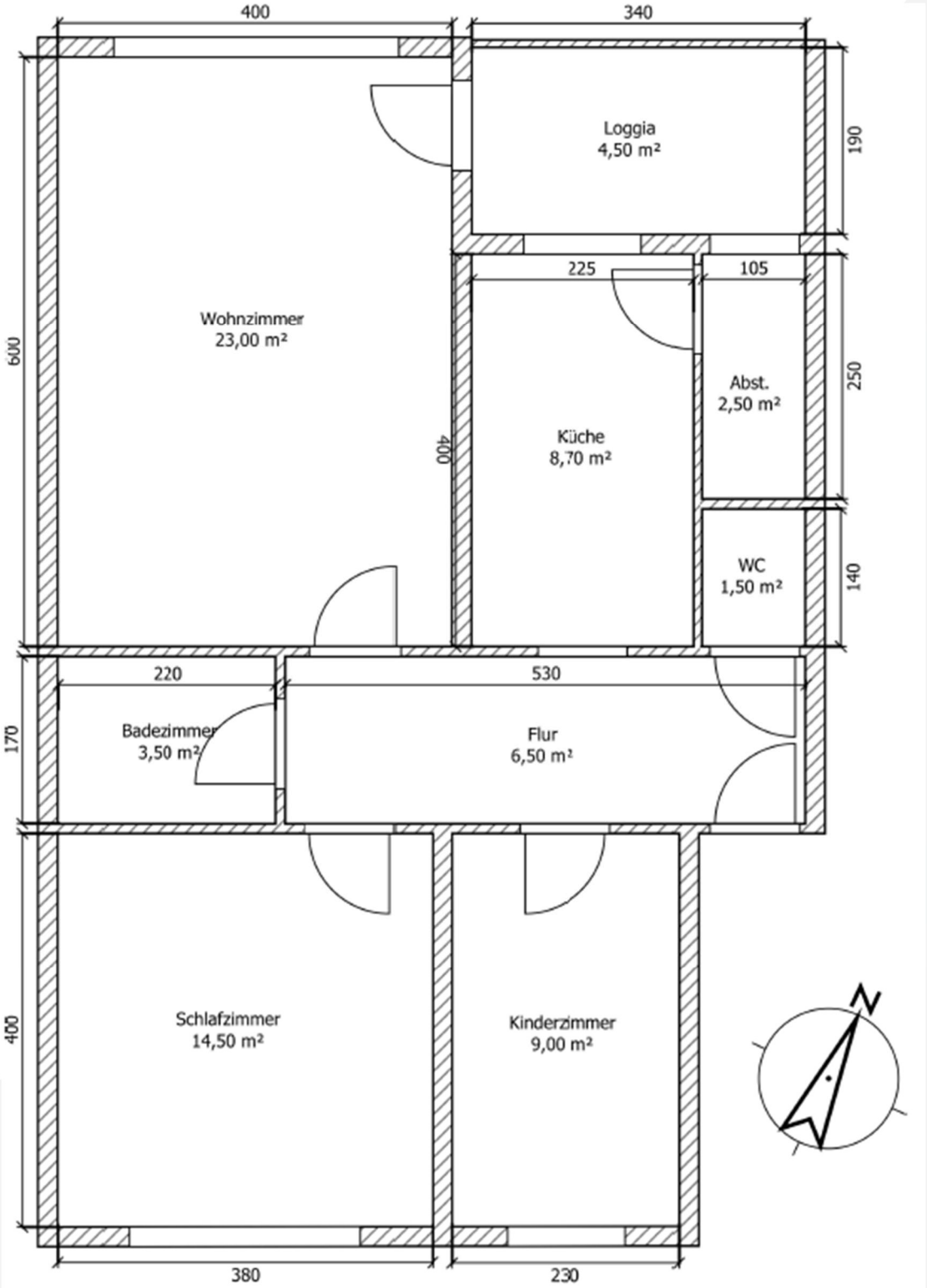
Energieausweistyp	Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	92,01 kWh(m²*a)
Effizienzklasse	C
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Wesentlicher Energieträger	Heizöl
Energieausweis gültig bis	15.07.2036

Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

Grundriss:



Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

Bilder zum Objekt:



















Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Straße 37a
50181 Bedburg
Ust-ID Nummer: DE345407334

Kontakt:
Telefon: +49 (0) 176 34693249
Internet: www.immobilien-kosslitz.de
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Bankverbindung:
Solaris SE
BIC: SOBKDEB2XXX
IBAN: DE63 1101 0101 5250 5237 08

Zum Immobilienangebot

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Geschäftsbedingungen.

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG
Christoph Koßlitz
Immobilien Christoph Koßlitz
Adolf-Silverberg-Str. 37a
50181 Bedburg

Kontakt
Telefon: +49 (0) 176 34693249
E-Mail: info@immobilien-kosslitz.de

Umsatzsteuer-ID
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: 203/5171/3702

Wirtschaftsidentifikationsnummer
81 439 724 052

Gewerbeanmeldung
Die Gewerbeanmeldung nach § 34c GewO wurde am 12.07.2021 durch Stadt Bedburg, Der Bürgermeister, Rathaus Bedburg, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg erteilt.

Aufsichtsbehörde
Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim
https://www.rhein-erft-kreis.de

Redaktionell verantwortlich
Christoph Koßlitz

EU-Streitschlichtung
Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit: https://ec.europa.eu/consumers/odr/. Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle: e-recht24.de