Kerpen-Balkhausen! Schöner wohnen und gleichzeitig vermieten! (MB 5025)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	398.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1958	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	231.58 m²	**Zimmer**	6
Nutzfläche		**Grundstück**	479 m²
Garage/Stellplatz	/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Eigentümerwohnung (UG-DG):
EG: Entrée / Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Sonnenloggia mit Gartenzugang
OG: Schlafzimmer, Ankleide und Vollbad (2002)
DG: ca. 30 m² giebelhohes, offenes Studio / Büro und Infrarotkabine
UG: übliche Nutz- und Funktionsräume und Heizungsraum

Mietwohnung 1 (ca. 55m²): EG rechts: Appartement mit Küchenzeile, Duschbad, Windfang und Balkon

Mietwohnung 2 (ca. 55m²): OG rechts: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, modernes Duschbad, Eingangsdiele und Balkon

BESCHREIBUNG
Kerpen-Balkhausen! Schöner wohnen und gleichzeitig vermieten! (MB 5025)

Mietwohnung 1 (ca. 55m²): EG rechts: Appartement mit Küchenzeile, Duschbad, Windfang und Balkon
Mietwohnung 2 (ca. 55m²): OG rechts: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, modernes Duschbad, Eingangsdiele und Balkon

OBJEKT IM ÜBERBLICK
- freistehendes Wohnhaus
- ausgebautes Satteldach

- komplett erneuerter Dachstuhl inkl. Dacheindeckung und Isolierung nach Brandschaden im Jahr 1986
- Erweiterung / Anbau der OG-Wohnung im Jahr 1991
- umfangreiche Modernisierung der Immobilie im Jahr 2015
- zeitgemäßer und gepflegter Gesamtzustand
- Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden
- Buderus-Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- 2 Garagen (eine nicht mit Pkw befahrbar)
- mehrere Stellplätze vor dem Haus

AUFTEILUNG
Eigentümerwohnung (UG-DG):
EG: Entrée / Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Sonnenloggia mit Gartenzugang
OG: Schlafzimmer, Ankleide und Vollbad (2002)
DG: ca. 30 m² giebelhohes, offenes Studio / Büro und Infrarotkabine
UG: übliche Nutz- und Funktionsräume und Heizungsraum

BESCHREIBUNG
Dieses freistehende Wohnhaus in beliebter Wohnlage von Kerpen-Balkhausen vereint auf besondere Weise großzügiges Wohnen mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten. Die weiß verputzte Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten, fortlaufend modernisierten Zustand und bietet ein Wohnkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger begeistert.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Wohneinheiten:
Eine großzügige Maisonette-Eigentümerwohnung erstreckt sich vom Untergeschoss bis ins ausgebaute Dachgeschoss, während zwei separate Wohnungen im rechten Teil des Gebäudes bereits zuverlässig vermietet sind und attraktive Mieteinnahmen generieren.
Ein liebevoll angelegter Garten, Balkone, Garagen sowie Stellplätze vor dem Haus runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Die Eigentümerwohnung (UG - DG)
Die durch die Eigentümer selbst bewohnte Maisonettewohnung überzeugt durch ihre besondere Atmosphäre, geschmackvolle Gestaltung und eine harmonische Verbindung aus modernem Wohnkomfort und wohnlicher Gemütlichkeit.

Erdgeschoss
Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und freundliche Eingangsdiele, die durch den Glaseinsatz der Haustüre angenehm belichtet wird. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer, die Küche, das Gäste-WC sowie auf die Sonnenloggia mit direktem Zugang in den Garten. Die Wohnräume wirken offen, freundlich und einladend.

Obergeschoss
Eine schöne Vollholztreppe führt in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, eine praktische Ankleide sowie ein modernes Vollbad mit Fenster zum Garten.
Das Badezimmer wurde im Jahr 2002 modernisiert und präsentiert sich zeitlos und gepflegt.

Dachgeschoss
Über die Ankleide gelangt man in das ausgebaute Dachstudio mit ca. 30 m² Fläche. Der giebelhohe Raum eignet sich hervorragend als Homeoffice, Atelier, Studio, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich (ggf. Genehmigung

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

erforderlich). Ein besonderes Extra ist die vorhandene Infrarotkabine, die auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden kann.

Untergeschoss
Im Untergeschoss befinden sich die üblichen Nutz- und Funktionsräume sowie der Heizungsraum.

Die vermieteten Wohneinheiten

Wohnung 1 - Erdgeschoss rechts (ca. 55 m²) / 495 ? Kaltmiete + 15 ? Stellplatz
Die im Jahr 2015 vollständig neu entstandene Wohnung überzeugt durch ihre moderne Gestaltung und ein angenehm offenes Raumgefühl. Sie verfügt über Windfang, Wohn-/Schlafbereich, Küchenzeile, modernes Duschbad sowie einen schönen Balkon. Große Fensterflächen und helle Bodenbeläge sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Wohnung 2 - Obergeschoss rechts (ca. 55 m²) / 550 ? Kaltmiete
Die im Zuge des Anbaus im Jahr 1991 entstandene 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, modernes Duschbad, Eingangsdiele sowie einen Balkon mit schönem Ausblick. Die Wohnung ist modern gehalten, mit Laminatboden ausgestattet und dank mehrerer Fenster angenehm lichtdurchflutet.

Außenbereich & Garten
Der Außenbereich wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und lädt zum Entspannen und Genießen ein.
Der schön angelegte Garten bietet gepflegte Grünflächen, einen gemütlichen Freisitz, viel Privatsphäre sowie einen sichtgeschützt integrierten Whirlpoolbereich.
Hier entsteht eine kleine Wohlfühloase mit besonderem Charme. Ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Flexibilität, sondern auch durch ihren warmen, individuellen Charme. Die heutigen Eigentümer haben mit viel Gespür für Farben, Materialien und Wohnlichkeit ein Haus geschaffen, das modernisiert und gepflegt wirkt, ohne seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren.
Natürlich wird ein Haus dieser Größe auch künftig einzelne Restarbeiten und Investitionen mit sich bringen. Doch genau hierin liegt auch die Chance, dieses besondere Zuhause nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.
Der wunderschöne Garten, die Balkone, die beiden Garagen sowie die vielseitige Nutzbarkeit machen dieses Angebot zu einer echten Besonderheit auf dem Immobilienmarkt.
Ein Haus mit Seele, Potenzial und Perspektive.

FAZIT
Dieses Haus ist weit mehr als nur eine Immobilie. Es ist ein Zuhause mit Charakter, Möglichkeiten und besonderer Ausstrahlung.

Die Kombination aus großzügiger Eigentümerwohnung und zwei bereits vermieteten Einheiten schafft eine seltene Gelegenheit:

Selbst komfortabel wohnen und gleichzeitig von laufenden Mieteinnahmen profitieren. Gerade in Zeiten steigender Finanzierungskosten stellt dies einen enormen Vorteil dar, da die bestehenden Mietverhältnisse einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung eines Darlehens leisten können.

SONSTIGE ANGABEN
Die vermieteten Wohneinheiten

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Wohnung 1 - Erdgeschoss rechts (ca. 55 m²) / 495 ? Kaltmiete + 15 ? Stellplatz
Die im Jahr 2015 vollständig neu entstandene Wohnung überzeugt durch ihre moderne Gestaltung und ein angenehm offenes Raumgefühl. Sie verfügt über Windfang, Wohn-/Schlafbereich, Küchenzeile, modernes Duschbad sowie einen schönen Balkon. Große Fensterflächen und helle Bodenbeläge sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Wohnung 2 - Obergeschoss rechts (ca. 55 m²) / 550 ? Kaltmiete
Die im Zuge des Anbaus im Jahr 1991 entstandene 2-Zimmer-Wohnung bietet Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, modernes Duschbad, Eingangsdiele sowie einen Balkon mit schönem Ausblick. Die Wohnung ist modern gehalten, mit Laminatboden ausgestattet und dank mehrerer Fenster angenehm lichtdurchflutet.
Diese Wohnung kann auf Wunsch ab dem 01.01.2027 neu vermietet oder selbst genutzt werden, da das Mietverhältnis mieterseits gekündigt worden ist.

Die Immobilie befindet sich in Kerpen-Balkhausen. Ein beliebter und gewachsener Stadtteil mit angenehmer Wohnatmosphäre.
Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer guten Infrastruktur.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Kerpener Innenstadt als auch die umliegenden Städte und Autobahnen schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet Balkhausen ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.
Eine attraktive Lage für Eigennutzer, Familien und langfristig orientierte Kapitalanleger gleichermaßen.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de







Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.