

Exposé

Zweifamilienhaus in Kerpen Freistehendes Zweifamilienhaus (Mehrgenerationenhaus)



Objekt-Nr. **OM-314271**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **800.000 €**

50170 Kerpen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	544,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	271,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	261,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkehrswert gemäß Gutachten 1.059.000,00 €

Ertragswert gemäß Gutachten 1.170.600,00 €

Ihr Mindestgebot ab 800.000,00 €

„Eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank ist Voraussetzung für weitere Verhandlungen“

Auszug aus dem Gutachten: Der Verkehrswert wurde wie folgt ermittelt

Wertbasis Gewichtung Anteil

Sachwert 947.609 € 50% 473.805 €

Ertragswert 1.170.600 € 50% 585.300 €

Verkehrswert 1.059.105 €

Rd. 1.059.000 €

Sie können viel Geld sparen: (gerechnet versus Mindestangebot von 800.000,00 €)

Maklercourtage bei Mindestgebot 28.560,00 €

Gegenüber dem Verkehrswert 259.000,00 €

Gegenüber dem Ertragswert 370.600,00 €

Einbauküche aus 2022

Neuwert ca. 25.000,00 € 20.000,00 €

Gesamt Ersparnis über 300.000,00 €

In der Bewertung wurden bereits folgende Beträge in Abzug gebracht

Alterswertminderung 328.493,70 €

Abzug für kleine Rest Arbeiten 20.000,00 €

Sachwertabzug / Marktanpassung 49.874,15 €

Gesamt bereits abgezogen ca. 400.000,00 €

Dieses tolle Haus wird nur kurzfristig angeboten, da unsere Mieter sich nach 10 Jahren verändern. Somit kurzfristig Mietfrei! Wir können es auch selber für 3 Jahre befristet anmieten!

Das massiv gebaute freistehende Architektenhaus wurde im Dezember 1999 als Zweifamilienhaus auf einem ruhiggelegenen 544 m² Grundstück (Anlieger Straße) in Kerpen Sindorf fertiggestellt.

Ideal als Mehrgenerationenhaus, oder zur Teil- oder Gesamtvermietung.

Sie bekommen hier zwei bis drei mögliche separate oder verknüpfbare Hausbereiche.

Hier erwarten Sie 7 bis 8 Räume mit insgesamt 4 Bädern auf einer Wohnfläche von ca. 271 m² mit einer Wohnnutzfläche von über 500m² inklusive der Verkehrsflächen wie das Treppenhaus.

Im Erdgeschoss erwarten Sie 136 m² Wohnfläche.

Hier können Sie 36 m² abtrennen und eigenständig für Familienangehörige, Gäste, Angestellte oder als Homeoffice mit eigenem Zugang nutzen. Alternativ kann dieser gesonderte 36 m²

Teilbereich im Erdgeschoss auch von der oberen Wohnung über eine vorhandene Außentreppe genutzt werden.

Die beiden Erdgeschoss Bereiche haben jeweils einen eigenen abgetrennten Gartenbereich. Die Überdachung und der Wintergarten verlängern den Sommer.

Auf der 1.Etage gibt es eine separate Wohnung mit ca. 135 m² Wohnfläche.

Ein großer modernisierter überdachter Balkon bietet Schutz und Geborgenheit zu jeder Jahreszeit. Über den Balkon kommen Sie auf die junge, moderne, beeindruckende Dachterrasse mit Rundumblick über die begrünten und blühenden Gärten.

Eine Spindeltreppe verbindet Sie mit dem 2. Gartenbereich und auf Wunsch auch mit dem 2. Teilbereich im Erdgeschoss.

Zusätzlich ist im darüberliegenden Spitzboden (Dachgeschoss) noch viel Raum zur weiteren Nutzung. Diese Nutzfläche ist nicht in der Wohnfläche eingerechnet, bieten aber einen hohen Nutzwert.

Der Keller mit 127,79m² Nutzfläche kann vielfältig genutzt und nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Anschlüsse und Material für eine Fußbodenheizung im Keller sind weitgehend vorhanden.

Die 2 Großraumgaragen mit zusammen ca. 57 m² haben zusätzlich jeweils 2 vorgelagerte Stellplätze. Sie bieten somit genug Platz für insgesamt 6 Fahrzeuge. Eine Garage hat einen abgeschlossenen Innenhof. Platz für Ihren privaten Fuhrpark, Wohnwagen oder Ihr Wohnmobil.

Hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt.

Ausstattung

Die Ausstattung des gesamten Hauses liegt annähernd im gehobenen Bereich.

Das Haus wurde als Niedrigenergiehaus von einer bekannten Architektin konzipiert.

Der massive gedämmte Wandaufbau mit Vollklinker (ca. 500 mm) ist als besonders gut zu bewerten.

Die großen Dachüberstände sind der beste konstruktive Schutz für die Hausfassade.

Die Fußbodenheizung (in allen Wohnräumen des gesamten Hauses) läuft über eine Gas-Niederbrennwertanlage und erfreut Sie mit niedrigen Verbrauchswerten.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet viele zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

In den Folgejahren wurden Erweiterungen, Umbauten und weitere Verbesserungen durchgeführt:

Zum Beispiel:

- Eine hochwertige gemauerte Einfriedung mit zwei schönen Sichtseiten
- Ein abgeschlossener gepflasterter Innenhof mit einer Aluminium Hoftoranlage mit einem Doppeltor und einem separatem Einzeltor bieten Schutz und Geborgenheit
- Ein optisch passendes Alu Einzeltor zum Garten erweitert Ihren Zugangsbereich und bietet dennoch Sichtschutz
- Eine große Regenzisterne für die Gartenbewässerung reduziert die Wasserkosten.
- Zusätzliche Dämmungsmaßnahmen und Raumaufteilungen verbessern den Wohnwert
- Ein Wintergarten verlängert den Sommer
- die große aufwendige Dachterrasse erweitert Ihre Wohlfühloase
- Eine Außentreppe verbindet die 1. Etage mit dem abgetrennten Gartenanteil.

- Die Garagendächer wurden bereits erneuert.
- Der Balkon wurde erneuert und modernisiert
- Eine hochwertige Häcker Einbauküche wurde 2022 eingebaut (Neuwert ca. 25.000 €) und ist im Kaufpreis enthalten! Die Küche erfreut das Genießer Herz.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Mindestgebot

- Verkehrswert gemäß Gutachten 1.059.000,00 €
- Ertragswert gemäß Gutachten 1.170.600.00 €
- Ihr Mindestgebot ab 800.000.00 €

„Eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank ist Voraussetzung für weitere Verhandlungen“

- Auszug aus dem Gutachten: Der Verkehrswert wurde wie folgt ermittelt

Wertbasis Gewichtung Anteil

Sachwert 947.609 € 50% 473.805 €

Ertragswert 1.170.600 € 50% 585.300 €

Verkehrswert 1.059.105 €

Rd.1.059.000 €

Sie können viel Geld sparen: (gerechnet versus Mindestangebot von 800.000.00 €)

Maklercourtage bei Mindestgebot 28.560.00 €

Gegenüber dem Verkehrswert 259.000.00 €

Gegenüber dem Ertragswert 370.600.00 €

Einbauküche aus 2022

Neuwert ca. 25.000.00 € 20.000.00 €

Gesamt Ersparnis über 300.000.00 €

In der Bewertung wurden bereits folgende Beträge in Abzug gebracht

Alterswertminderung 328.493,70 €

Abzug für kleine Rest Arbeiten 20.000.00 €

Sachwertabzug / Marktanpassung 49.874.15 €

Gesamt bereits abgezogen ca. 400.000.00 €

zuzüglich Ihrer Ersparnis von über 300.000.00 €

Lage

-Lage, Lage, Lage mit bester Infrastruktur:

Sindorf ist seit 1975 ein Stadtteil der Stadt Kerpen, und mit über 18.000 Einwohnern der größte Ortsteil und somit größer als die Stadt Kerpen selbst.

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in einer der begehrtesten Wohnlagen.

-Verkehrsanbindung:

Mit der S-Bahn in Sindorf sind Sie in ca. 25 Minuten am Kölner Hauptbahnhof.

Öffentliche Buslinien sind auch zu Fuß gut erreichbar.

Die Autobahnauffahrten zur A61 und zur A4 sind schnell erreichbar.

Das Haus liegt sehr ruhig, aber nah genug, um die guten Verbindungen zu nutzen.

-Freizeit und Sport:

In Sindorf gibt es für die Freizeit die Michael Schumacher Kartbahn, eine Saunaanlage, sowie Karnevals- und Sportvereine. Fitnesscenter gibt es natürlich auch.

Die vielen Restaurants und Eisdielen laden zum Genießen ein.

-Einkauf und Ärztliche Versorgung:

Fußläufig erreichen Sie einen Edeka Markt mit Bäcker und einen Norma Markt.

Im Ort gibt es weitere Geschäfte wie ALDI, LIDL, HIT, Action, Netto, Rewe und noch viel mehr.

In Kerpen City finden Sie einen Baumarkt, MediaMarkt, Kaufland, Penny, Roller, Poco, Gartencenter usw.

Alle Fachärzte und Apotheken sind in Sindorf und Umgebung.

Krankenhäuser sind schnell erreichbar.

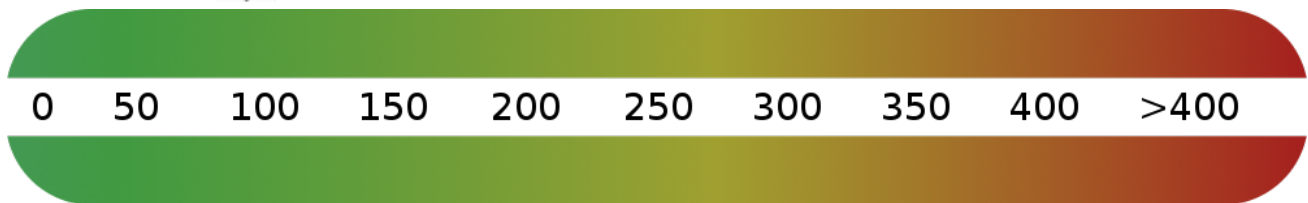
-Überzeugen Sie sich vor Ort!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,39 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



EG-Vorgarten

Exposé - Galerie



EG-Innenhof_01



EG-Innenhof_03

Exposé - Galerie



1.Etage Treppenaufgang



1.Etage-Diele

Exposé - Galerie



1.Etage-Flur



1.Etage-Wohnen-Raum-3/4_01

Exposé - Galerie



1.Etage-Wohnen-Raum-3/4_02



1.Etage-Wohnen-Raum-3/4_03

Exposé - Galerie



1.Etage-Küche_02



1.Etage-Küche_01

Exposé - Galerie



1.Etage-Balkon



Dachterrasse_3D

Exposé - Galerie



1.Etage-Dachterrasse_02



1.Etage-Dachterrasse_03

Exposé - Galerie



1.Etage-Dachterrasse_05



1.Etage-Dachterrasse_04

Exposé - Galerie

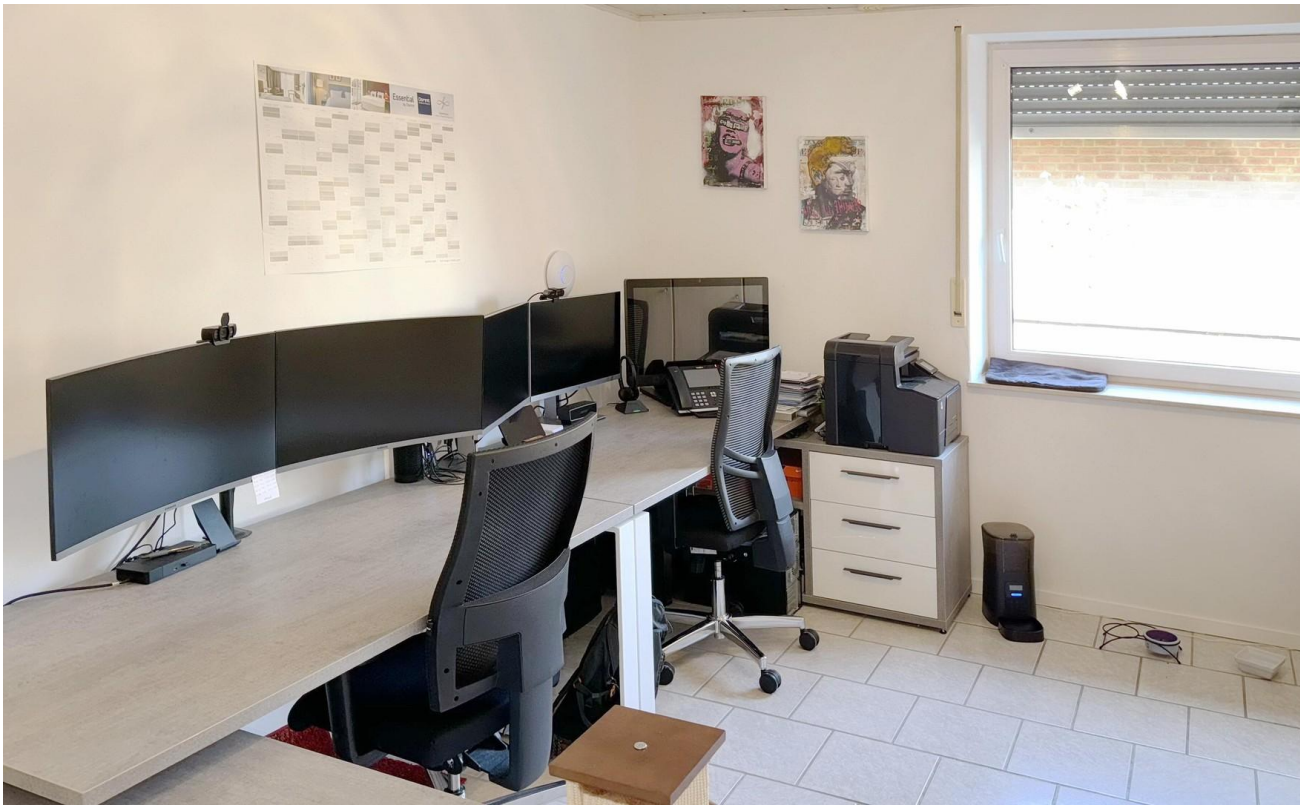


EG-Schlafen-Raum-1



EG-Badezimmer

Exposé - Galerie



EG-Raum-2



EG-Wohnen-Raum-3_01

Exposé - Galerie



EG-Wohnen-Raum-3_02

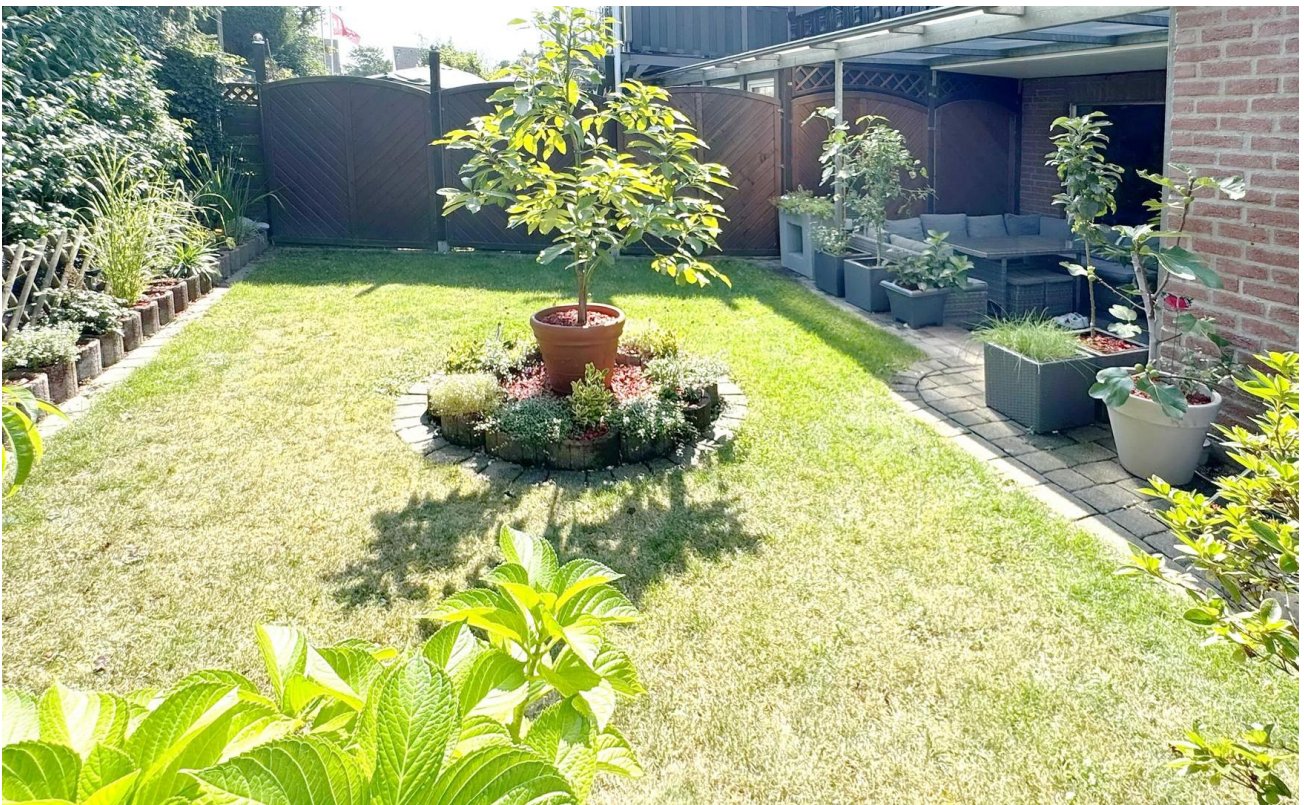


EG-überdachte-Wohn-Terrasse

Exposé - Galerie



EG-Garten-links_01



EG-Garten-links_02

Exposé - Galerie



EG-Garten-links_03



EG-Garten-rechts

Exposé - Galerie



EG-Zufahrt rechts mit Tor



Sindorf

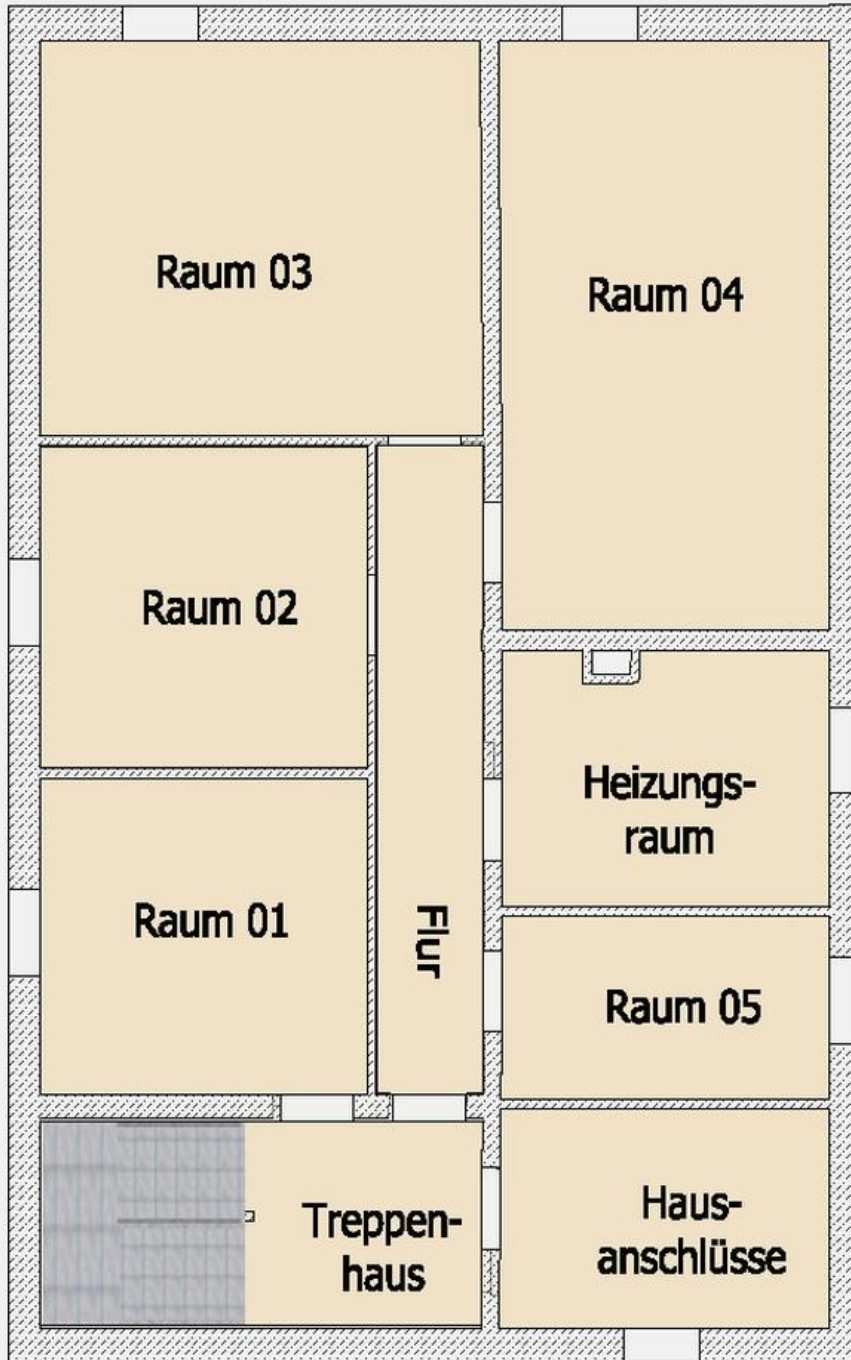
Exposé - Galerie



**Nicht
maßstäblich**

Hausansicht_3D_03

Exposé - Grundrisse



Nicht maßstäblich

Keller_Seite_1_2D

Exposé - Grundrisse



Nicht maßstäblich

Erdgeschoss_Grundriss_2D

Exposé - Grundrisse



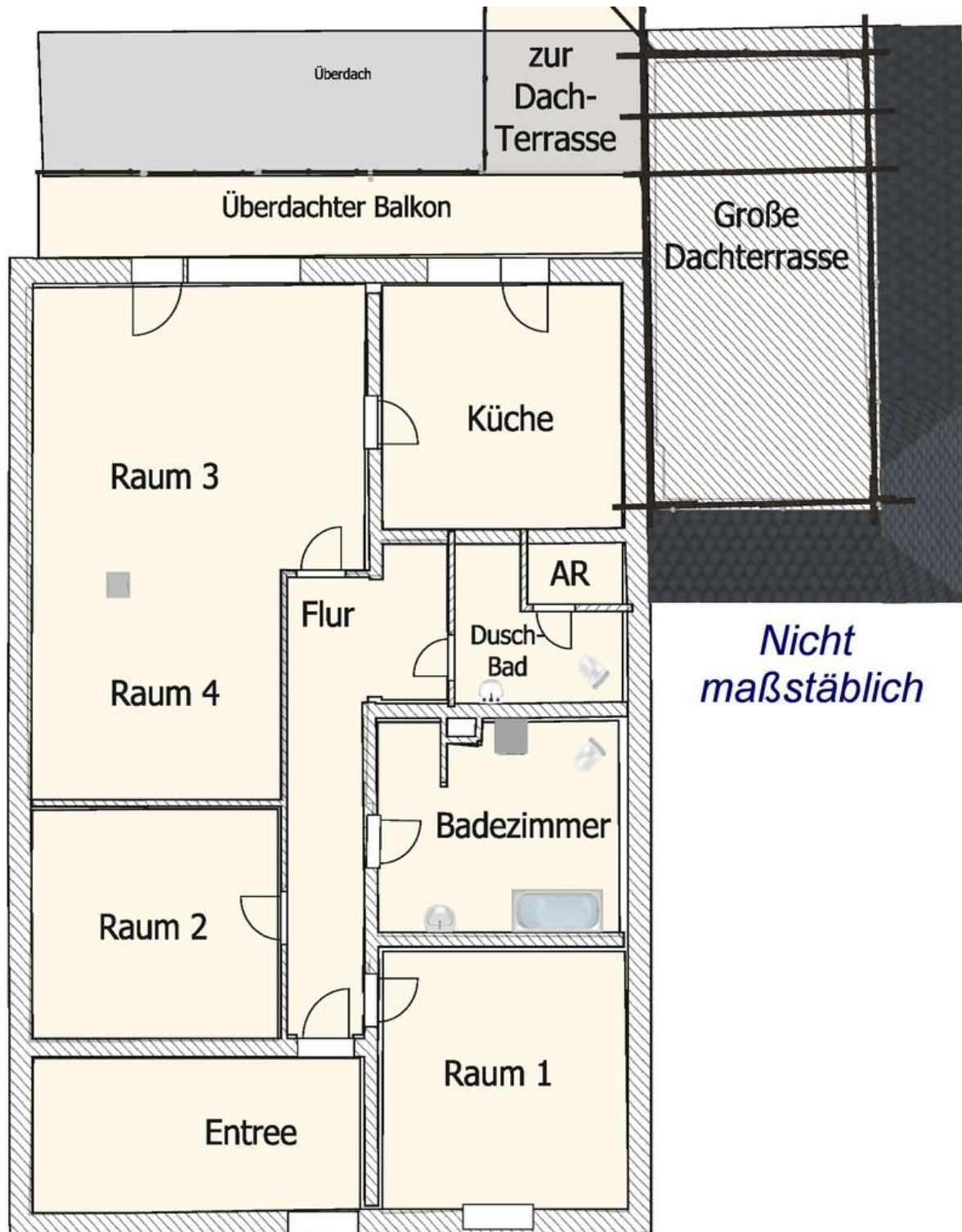
EG_Grundriss_3D_01

Exposé - Grundrisse



EG_Grundriss_3D_02

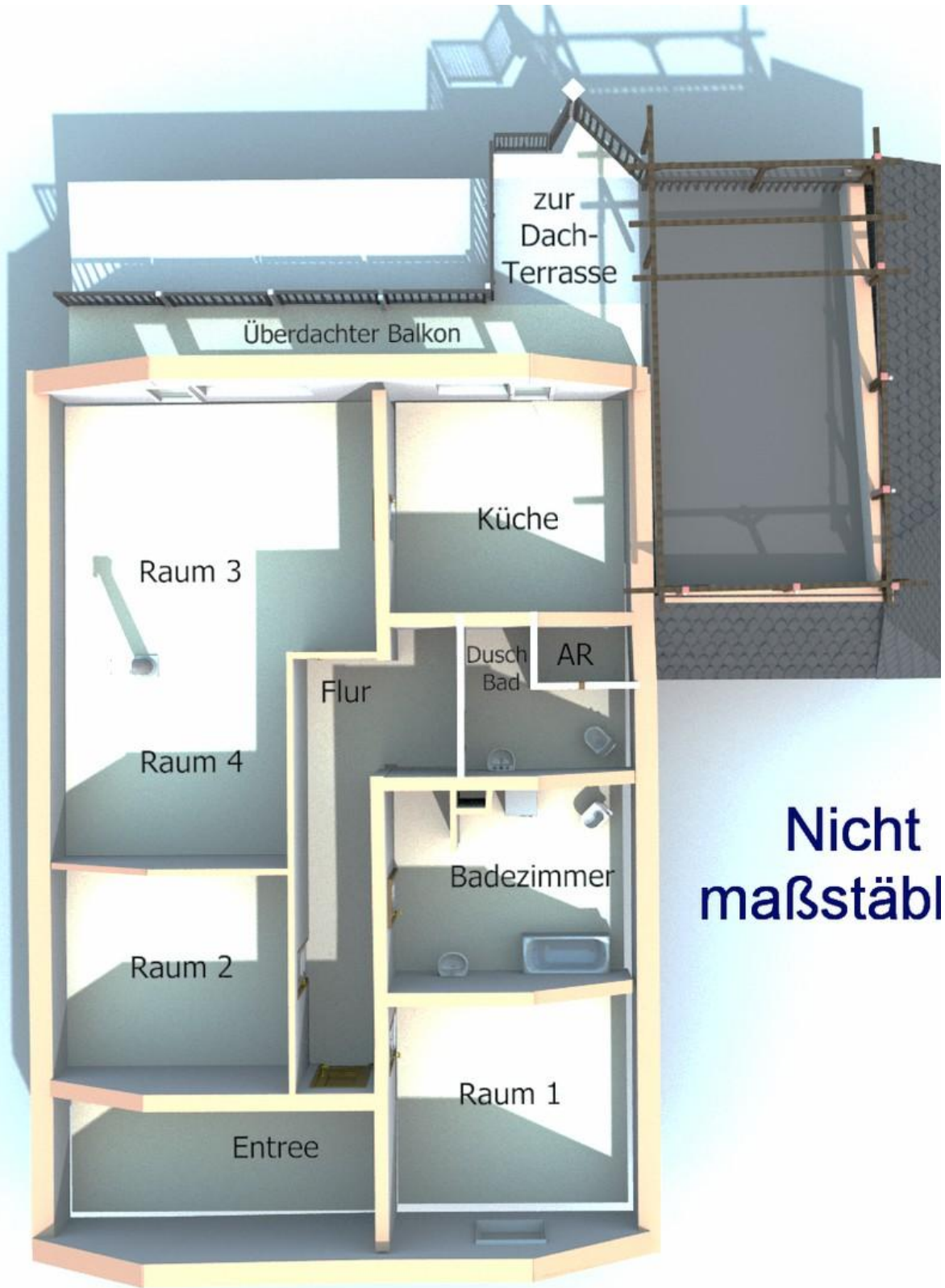
Exposé - Grundrisse



*Nicht
maßstäblich*

1.Etage Grundriss 2D

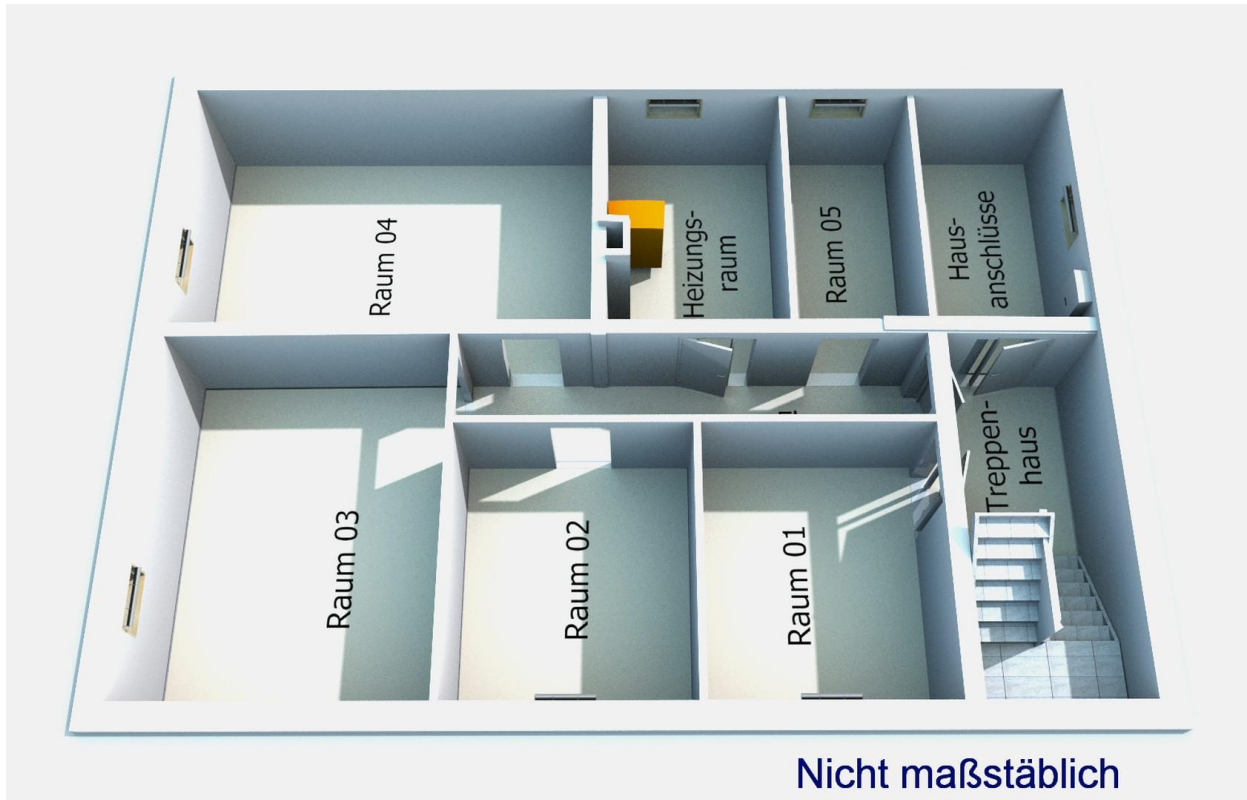
Exposé - Grundrisse



**Nicht
maßstäbl**

1.Etage_3D_01

Exposé - Grundrisse



Keller_3D



1.Etage_3D_02

Exposé - Grundrisse



Nicht
maßstäblich

1.Etage_3D_03