

Kerpen / Buir – Buir

# Charmantes Fachwerkhaus mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial in Kerpen-Buir

CODE DU BIEN: 24400014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 973 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 24400014                  |
| Surface habitable     | ca. 119,16 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants           |
| Pièces                | 4                         |
| Chambres à coucher    | 3                         |
| Salles de bains       | 2                         |
| Année de construction | 1900                      |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2000  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation d'énergie                                   | 325.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 21.06.2033           | Classement énergétique                                   | H                           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1900                        |

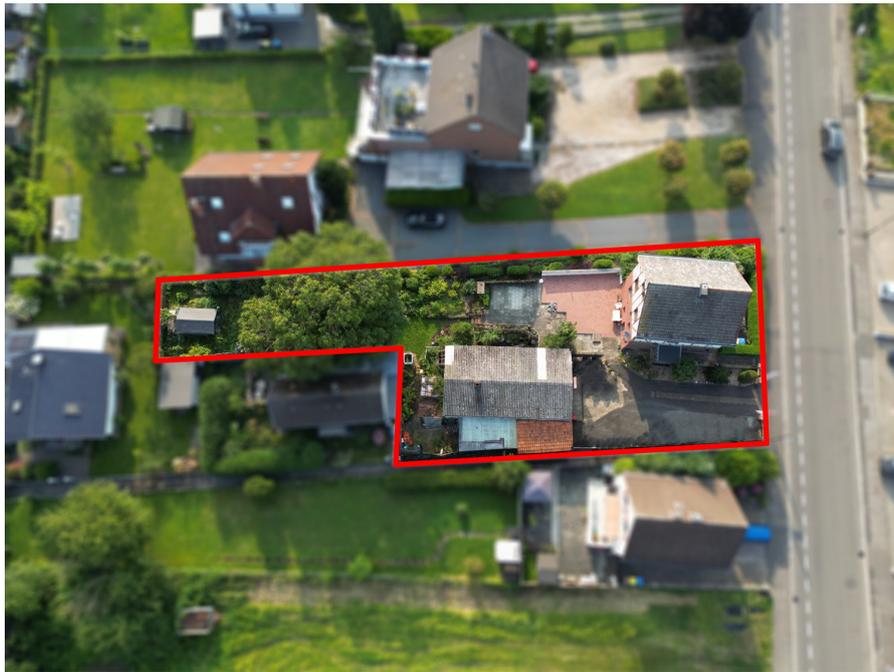
CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## La propriété



CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## La propriété



CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## La propriété



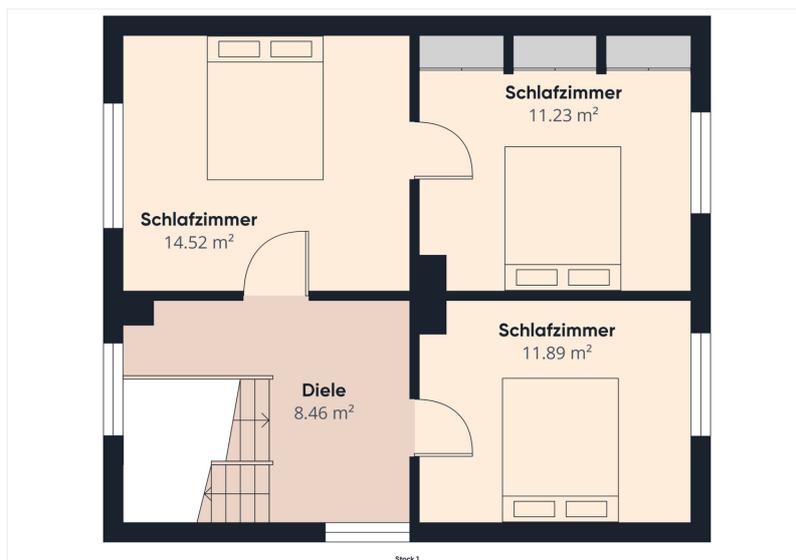
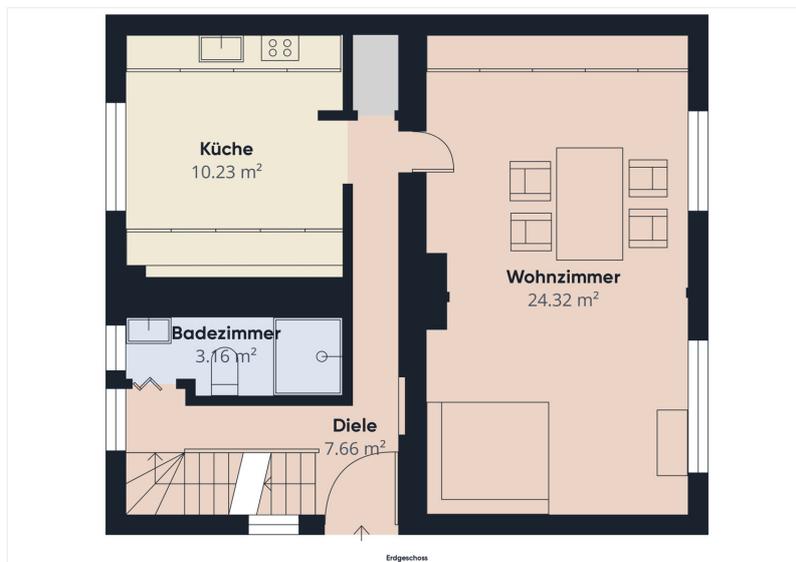
CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

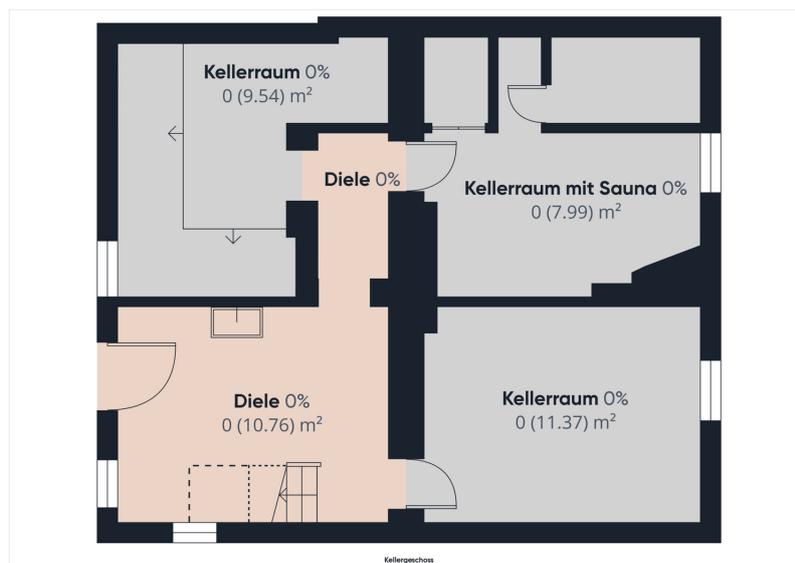
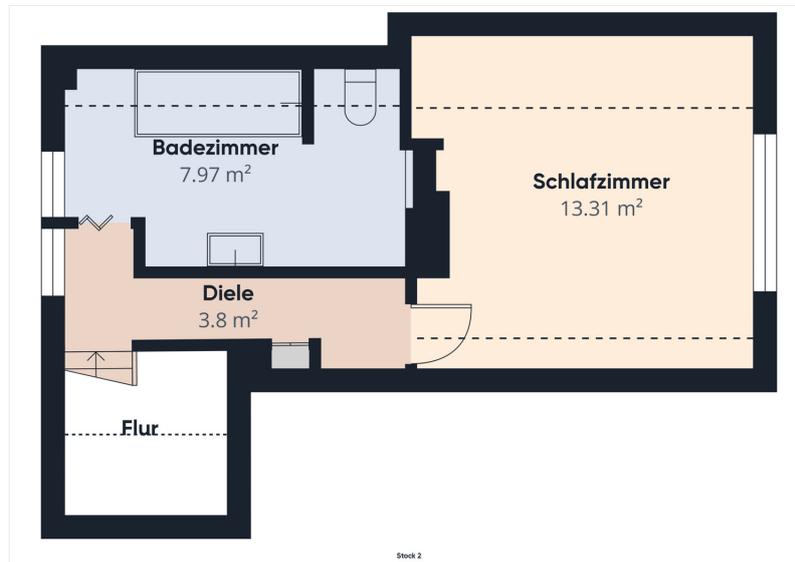
## La propriété



CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## Une première impression

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in Kerpen-Buir. Die im Jahre 1900 im Fachwerk-Stil erbaute Immobilie verfügt über ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch ein weitläufiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 973 m<sup>2</sup> und südlicher Ausrichtung. Im Erdgeschoss gelangt man über die Diele zum Gäste-WC, in den Wohn- und Essbereich sowie in die Küche, von der aus man einen schönen Blick in den Garten hat. Die Holzterasse führt ins Obergeschoss, welches über drei Schlafzimmer verfügt, wobei ein Raum ein Durchgangszimmer ist. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein Bad mit Badewanne und ein weiteres Schlafzimmer. Der weitläufige Garten bietet viel Platz zum Entspannen. Durch den Keller bietet das Haus weiteren Stauraum. Das Haus wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2000 beheizt. Durch einen Teil des Grundstückes verläuft der sogenannte "Buirer Sprung". Nähere Informationen hierzu erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Halle, die seit vielen Jahren vermietet ist. Die monatlichen Mieteinnahmen hierfür betragen 100,00 Euro kalt. Die Immobilie ist aktuell vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 470,00 Euro. Außerdem wäre eine weitere Bebauung des Grundstückes möglich, wobei ein Abriss des Bestands zu erwägen ist. Ein Bebauungsplan liegt nicht an. Bitte beachten Sie, dass beim Bauamt keinerlei Unterlagen zu der Immobilie vorliegen. Kontaktieren Sie uns für einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## Détails des commodités

Alles auf einen Blick:

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1900
- vermietetes Haus
- vermietete kleine Halle mit kleiner angrenzender Garage
- "Buirer Sprung"
- weitere Bebauung möglich

CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## Tout sur l'emplacement

Buir gehört zur Stadt Kerpen und hat 4.500 Einwohner. Der beschauliche Ort blickt auf eine über 1000 jährige Geschichte zurück und ist landwirtschaftlich geprägt; liegt am südlichen Rand vom rheinischen Braunkohlerevier. Im Umkreis von 500 m um die Immobilie befinden sich Grundschule, Kirche, Kindergärten, Post- und Paketstellen, Bankfilialen, diverse Ärzte und eine Apotheke. Bäcker, Tankstelle, Frisör und Imbiss sind ebenfalls nicht weit. Besonders Berufspendler werden sich über den ca. 1 Kilometer entfernten Bahnhof freuen. Auch Einkaufsmöglichkeiten liegen im nahen Umfeld.

CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 325.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24400014 - 50170 Kerpen / Buir – Buir

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)