

**Kerpen-City! Sofort frei! Junge, erstklassige 3-Zimmer ETW mit Top Ausstattung, Großbalkon und Stellplatz! (MB 4862)**



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](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	339.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	2023	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	96.83 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	/1	<b>Provision</b>	2.38 %

Kerpen-City! Sofort frei! Junge, erstklassige 3-Zimmer ETW mit Top Ausstattung, Großbalkon und Stellplatz! (MB 4862)

Modernes Wohnen in zentraler Lage ? stilvoll, effizient, barrierefrei!

In bester Lage von Kerpen-City präsentiert sich diese hochwertige 3-Zimmer Eigentumswohnung mit großzügigem Balkon im 2. Obergeschoss, barrierefreiem Zugang, durchdachtem Grundriss und Pkw-Stellplatz (+8.000 EUR) - eingebettet in ein exklusives Neubauprojekt mit nur 8 Parteien in energieeffizienter KfW 55-Bauweise.

#### IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Baujahr: 2023

Etage: 2. Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 96,83 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Besonderheiten: Großer Sonnenbalkon, Stellplatz, barrierefrei

Raumaufteilung:

Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, elegantes Vollbad, Garderobe, Diele, Abstellraum und Balkon

#### AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

KfW 55 Effizienzhaus ? niedriger Energieverbrauch, Energieeffizienzklasse A+

Holzfarbener Vinyl-Designboden mit unterlegter Fußbodenheizung

Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

Weißer Sicherheits-Wohnungstür und elegante weiße Innentüren  
Anthrazitfarbene großformatige Fliesen im Bad  
Hocheffiziente Luftwärmepumpe + dezentrale Warmwasseraufbereitung  
Personenaufzug  
Eigener Kellerraum + Fahrradraum + gemeinschaftliche Waschküche  
Pkw-Stellplatz

**BESONDERER KOMFORT** - Ein Wohnkonzept mit Stil und Funktion:

Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt mit bodentiefen Fenstern, einem offen gestalteten Wohn-/Essbereich und direktem Zugang zum Balkon. Die separate Küche bietet Raum für eine individuelle Einbauküche samt praktischem Abstellraum.

Das luxuriöse Bad vereint Walk-in-Dusche mit Regenduschkopf, Badewanne, modernes Hänge-WC und eleganten Waschtisch - eine Ausstattung auf Top-Niveau!

**GEBÄUDE-HIGHLIGHT: KfW 55 BAUWEISE**

Ein Standard für zukunftssicheres, nachhaltiges Wohnen:

Ein KfW-Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 % der Primärenergie eines vergleichbaren Neubaus. Das bedeutet: extrem niedrige Heizkosten und hohe Umweltfreundlichkeit.

**ENERGIEWERTE**

Energieausweis: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf: nur 15,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: A+  
Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung  
Warmwasser: dezentral

**INVESTMENT MIT PERSPEKTIVE**

Entweder als sorgenfreie Kapitalanlage oder als hochmoderne Eigentumswohnung für anspruchsvolle Selbstnutzer.

**HAUSGELD & NEBENKOSTEN**

Das monatliche Hausgeld steht noch nicht endgültig fest.  
Orientierungswert: ca. 2,90 EUR/m<sup>2</sup> inkl. Heizkosten

**LAGE - MITTEN IN KERPEN**

Zentral und lebendig: Kerpen-City vereint städtischen Komfort mit hoher Lebensqualität:  
Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinische Versorgung  
Schulen, Kitas und Freizeitangebote (Sport, Schwimmbäder, Kultur)  
Sehr gute Verkehrsanbindung:  
A1/A61 in wenigen Minuten erreichbar  
Ca. 25 Min. Fahrzeit nach Köln mit dem Auto

**VIRTUELLER 360°-RUNDGANG**

Erleben Sie die Wohnung jetzt online!

Schalten Sie den virtuellen Rundgang frei unter: [www.zeitundwert.de](http://www.zeitundwert.de)

## FAZIT

Ob als sorgloses Investment oder zukünftiges Zuhause in Bestlage - diese junge, exzellent ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen beides: hohen Wohnkomfort und langfristige Wertstabilität mitten im Herzen von Kerpen.

Zögern Sie nicht ? jetzt Exposé anfordern oder Besichtigungstermin vereinbaren!

## IHR ANSPRECHPARTNER

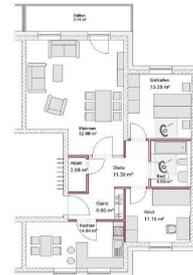
Herr Michael Bodelier steht Ihnen gerne unter Tel: 0 22 35 - 92 92 620 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Rufen Sie an!

**Objektbilder**





WHG 4



## 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](mailto: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.