Kerpen – Neu-Bottenbroich

Charme trifft moderne Technik: modernisiertes Einfamilienhaus in Kerpen-Neu-Bottenbroich

Objektnummer: 26456051



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.59 m^2 • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 499 m^2

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Auf einen Blick

Objektnummer	26456051
Wohnfläche	ca. 100.59 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	27.04.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Die Immobilie





Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Die Immobilie



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein liebevoll saniertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936, das den Charme traditioneller Bauweise mit modernem Wohnen verbindet. Die Immobilie verfügt über ca. 101 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 499 m² großen Grundstück. Damit bietet das Haus ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Charakter, Komfort und eine ruhige Wohnlage legen.

Das Haus wurde im Jahr 1998 größtenteils saniert und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert, sodass es sich sowohl technisch als auch optisch auf einem zeitgemäßen Stand präsentiert. Helle, freundlich geschnittene Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während die klare Raumaufteilung viel Flexibilität für individuelle Wohnideen bietet.

Besonders hervorzuheben ist der energetische Zustand der Immobilie. Beheizt wird das Haus über eine im Jahr 2025 eingebaute Wärmepumpe, die durch eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2024 ergänzt wird. Ein Wärmedämmputz aus dem Jahr ca. 2008 sowie das im Jahr 2004 erneuerte Dach tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei. In den kalten Monaten sorgt ein Kamin aus dem Jahr 2015 für behagliche Wärme.

Auch im Innenbereich wurde in den vergangenen Jahren investiert. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2022 modernisiert, das Gäste-WC im Erdgeschoss 2018. Der Sicherungskasten wurde im Jahr 2015 erneuert. Die Haustür stammt aus dem Jahr 2000, die Gartentür aus dem Jahr 2011 und die Fenster aus dem Jahr 1993. Somit wurden bereits zahlreiche Bereiche der Immobilie im Laufe der Jahre erneuert.

Das umlaufende Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenaktivitäten, entspannte Stunden im Freien oder eigene Gestaltungsideen. Die ruhige Lage sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind.

Die Bebauung in diesem Gebiet richtet sich nach § 34 BauGB. Nach vorheriger Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt beziehungsweise nach dessen Genehmigung besteht somit gegebenenfalls die Möglichkeit, durch eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung zusätzliche Wohnfläche zu schaffen.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt insbesondere durch die gelungene Verbindung aus historischem Charme und zeitgemäßer Technik, die zahlreichen Modernisierungen sowie die energieeffiziente Ausstattung mit Wärmepumpe und Photovoltaik. Eine

Immobilie für Käufer, die Stil, Komfort und ein Stück Geschichte schätzen und ein gepflegtes Zuhause suchen, in das sie ohne großen Aufwand einziehen können.

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Ausstattung und Details

Eckdaten auf einen Blick:
- Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936
- ca. 101 m² Wohnfläche
- 499 m² Grundstücksfläche
- 1998 größtenteils saniert
- In den letzten Jahren umfassend modernisiert
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Kamin
- Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten
- Ruhige Lage
- Garten mit Südausrichtung
- Bebauung nach § 34 BauGB, Erweiterung ggf. möglich

Modernisierungen auf einen Blick:
- Wärmepumpe (2025)
- Photovoltaikanlage (2024)
- Modernisiertes Badezimmer im Obergeschoss (2022)
- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss (2018)
- Kamin (2015)
- Erneuerter Sicherungskasten (2015)
- Neue Gartentür (2011)
- Wärmedämmputz (2008)
- Erneuertes Dach (2004)
- Neue Haustür (2000)
- Umfassende Sanierung (1998)
- Fenster (1993)

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Kerpen-Neu-Bottenbroich, einem kleinen, gewachsenen Ortsteil mit dörflichem Charakter am östlichen Rand von Horrem. Mit rund 950 Einwohnern zählt Neu-Bottenbroich zu den ruhigsten Wohnlagen der Kolpingstadt Kerpen und bietet ein familiäres, nachbarschaftliches Umfeld.

Der Ort entstand in den 1950er Jahren, als die Einwohner des alten Bottenbroich wegen des Braunkohletagebaus Frechen umgesiedelt wurden. Das Ortsleben ist lebendig: Im Ortskern liegen die Kirche, ein kirchliches Gemeindezentrum, ein Spielplatz und eine Mehrzweckhalle, die von örtlichen Sport- und Karnevalsvereinen genutzt wird.

Für den täglichen Bedarf ist das nahe Horrem schnell erreichbar, wo sich Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote bieten Kerpen-Mitte, Sindorf und Frechen. Naturliebhaber schätzen die unmittelbare Nähe zu Feldern und Waldflächen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Joggingrunden einladen.

Die Verkehrsanbindung ist ein großes Plus dieser Lage. Der nahegelegene Bahnhof Horrem ist ein wichtiger Knotenpunkt der Region: Hier halten der RE 1 (Aachen – Köln – Düsseldorf – Dortmund – Hamm), der RE 9 (Aachen – Köln – Siegen), die RB 38 nach Bedburg sowie die S-Bahn-Linien S12 und S19. Köln Hbf ist in rund 6 Minuten erreichbar, der Flughafen Köln/Bonn in etwa 10 Minuten und Aachen Hbf in rund 31 Minuten – ideal für Pendler.

Mit dem Auto gelangen Sie über die nahe A4 schnell in die Kölner Innenstadt sowie Richtung Aachen. Über das Autobahnkreuz Kerpen besteht zudem Anschluss an die A61, sodass auch Ziele wie Düsseldorf, Bonn oder Mönchengladbach gut erreichbar sind. Ergänzend binden Buslinien den Ort an Horrem und die umliegenden Stadtteile an.

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 26456051 - 50169 Kerpen – Neu-Bottenbroich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com