Kerpen – Sindorf

Neuwertiges Familienjuwel in Kerpen-Sindorf – Design trifft Komfort auf drei Etagen

Objektnummer: 26456025



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 420 m²

Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

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

Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26456025
Wohnfläche	ca. 178 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	15.10.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	28.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

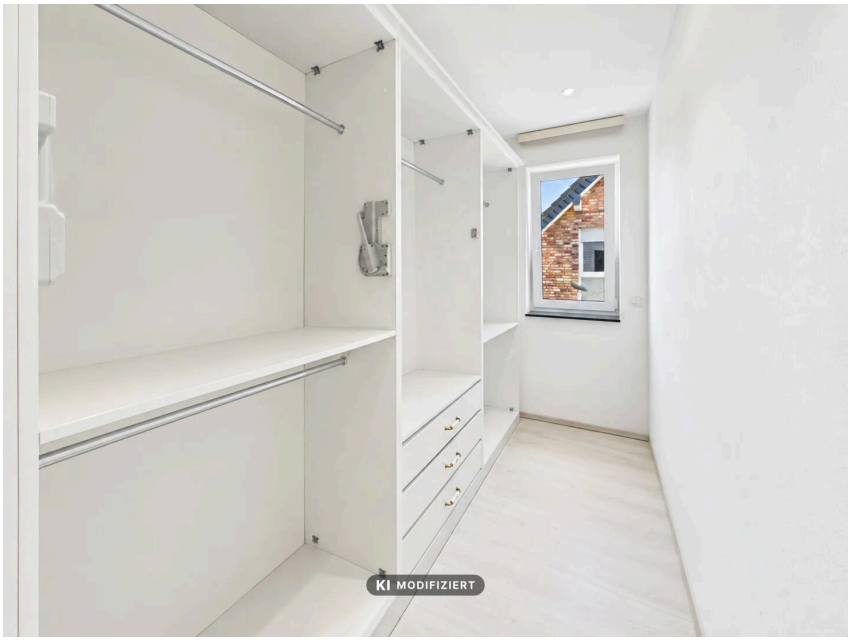
Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

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: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses moderne Einfamilienhaus mit großzügigem Platzangebot in gefragter Lage von Kerpen-Sindorf. Die im Jahr 2016 erbaute, voll verklinkerte Immobilie vereint stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und komfortables Wohnen auf drei Etagen.

Inmitten einer ruhigen Wohngegend und dennoch hervorragend angebunden, überzeugt das Haus bereits von außen durch seine ansprechende Architektur mit dunklem Ziegeldach mit Gauben und klarer, moderner Linienführung. Der gepflegte, nahezu neuwertige Gesamteindruck wird durch eine attraktive Grundstücksfläche von ca. 420 m² abgerundet, die ausreichend Platz für Garten und Terrasse bietet.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 160 m² verteilt sich über drei Etagen und bietet mit 6,5 Zimmern reichlich Raum für Familien. Ein großzügiger Eingangsbereich mit Flur empfängt Sie im Erdgeschoss und erschließt von hier aus alle Räume dieser Etage. Im Zentrum steht ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kamin – das Herzstück des Hauses. Die hochwertige Einbauküche ist direkt an den Wohnbereich angeschlossen und verfügt zusätzlich über einen praktischen Durchgang ins Wohnzimmer. Ein separates Büro bietet die perfekte Grundlage für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice, während eine Abstellkammer und ein Gäste-WC den Alltag zusätzlich erleichtern.

Im Obergeschoss erwarten Sie 4,5 weitere Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer sowie ein hochwertig gestaltetes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. Das Dachgeschoss rundet das Raumangebot mit einem offenen, klimatisierten Zimmer ab, das sich flexibel nutzen lässt, etwa als Rückzugsort oder zusätzliches Arbeitszimmer.

Auch das Kellergeschoss bietet echten Mehrwert: Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Waschküche und ein Abstellraum.

Rund um das Haus lädt eine großzügig gepflasterte Terrassenfläche zum Verweilen im Freien ein.

In Sachen Haustechnik lässt das Objekt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und hochwertige Fensteranlagen sorgen für Komfort, während eine moderne Wärmepumpe für eine zeitgemäße, nachhaltige Beheizung sorgt.

Das Haus verfügt über die Energieeffizienzklasse A+ und verbindet damit zeitgemäße, nachhaltige Gebäudetechnik mit attraktiven energetischen Rahmenbedingungen – ein Pluspunkt, der sich langfristig sowohl beim Wohnkomfort als auch bei den

Nebenkosten bemerkbar macht.
Darüber hinaus überzeugt das Haus mit einer hochwertigen Ausstattung, darunter eine moderne Einbauküche und ein stilvoller Kamin.

Ein rundum überzeugendes Immobilienangebot in ruhiger und dennoch bestens angebundener Lage von Kerpen-Sindorf – ideal für Familien, die Wert auf großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie sich selbst ein Bild von diesem besonderen Zuhause.

Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Einfamilienhaus
- Massivbauweise
- Baujahr 2016
- Voll verklinkert
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- hochwertige Fensteranlagen
- Energieeffizienzklasse A+

Erdgeschoss:
- großer offener Wohn-Essbereich mit Kamin
- hochwertige Einbauküche
- Durchgang von der Küche ins Wohnzimmer
- Abstellkammer
- Büro
- Gäste-WC

Obergeschoss:
- 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer
- hochwertiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne

Kellergeschoss:
- zwei Schlafzimme
- ein Badezimmer
- Waschküche
- Abstellraum

Dachgeschoss:
- offenes Zimmer
- Klimaanlage
- nicht zur Wohnfläche zählend, da keine Heizung eingebaut ist

Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Stadtteil Sindorf der Kolpingstadt Kerpen, dem mit rund 15.000 Einwohnern größten Stadtteil der Stadt, im südlichen Neubaugebiet unweit der Heppendorfer Straße. Die ruhige, familienfreundliche Wohnlage befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich inmitten moderner Wohnbebauung. In fußläufiger Nähe finden sich Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen, ebenso wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken und ein Seniorenzentrum für die tägliche Versorgung. Auch die „Neue Mitte" Sindorfs mit ihrem zentralen Einkaufs- und Versorgungsbereich sowie vielfältigen gastronomischen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Auch verkehrstechnisch punktet die Lage: Der S-Bahnhof Sindorf an der Strecke Köln–Düren (Linie S13) ist in kurzer Entfernung erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Köln, Düren und Aachen; direkt am Bahnhof befinden sich zudem der Busbahnhof (ZOB) mit Kiss-and-Ride-Möglichkeit sowie Fahrradstellplätze. Mehrere Buslinien verbinden die Umgebung darüber hinaus mit dem Kerpener Zentrum und den umliegenden Stadtteilen. Autofahrer profitieren von der Nähe zu den Anschlussstellen der Autobahnen A4 und A61, die eine schnelle Anbindung an Köln, Aachen und die gesamte Region ermöglichen, während der Flughafen Köln/Bonn in rund 30 Minuten erreichbar ist. Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Nahversorgung und ausgezeichneter Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler gleichermaßen.

Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

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.

Objektnummer: 26456025 - 50170 Kerpen – Sindorf

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