Kerpen / Mödrath – Mödrath

Charaktervolles Einfamilienhaus mit 6 Zimmern, Platz und Potenzial in ruhiger, zentraler Wohnlage

Objektnummer: 26456047



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.82 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 534 m^2

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

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

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26456047
Wohnfläche	ca. 153.82 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	362.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

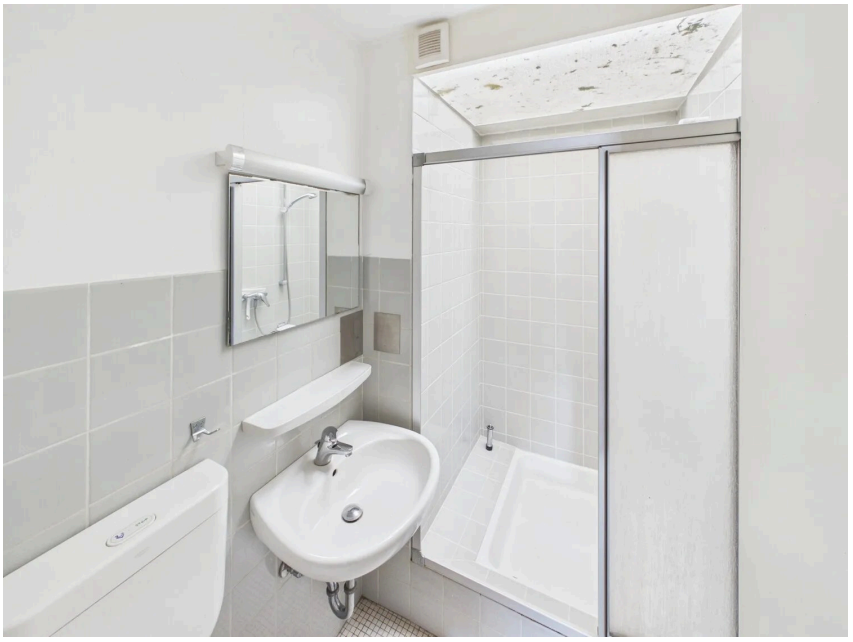
Die Immobilie





Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

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: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Die Immobilie

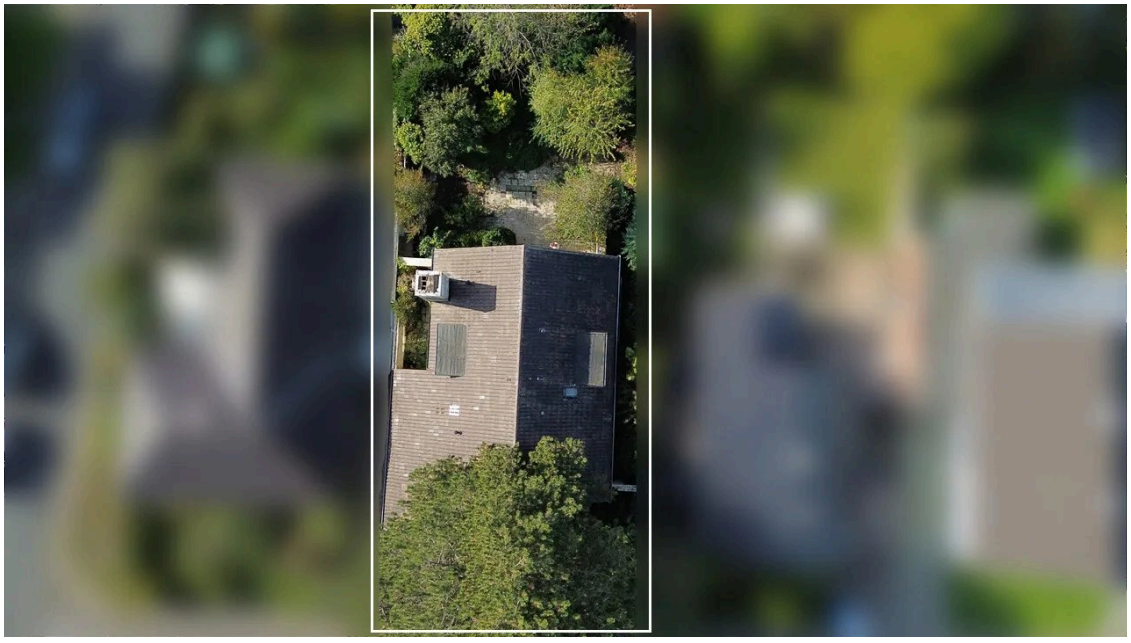




Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

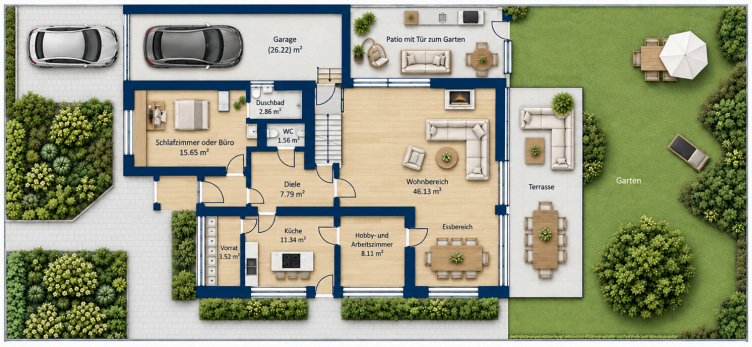
Die Immobilie



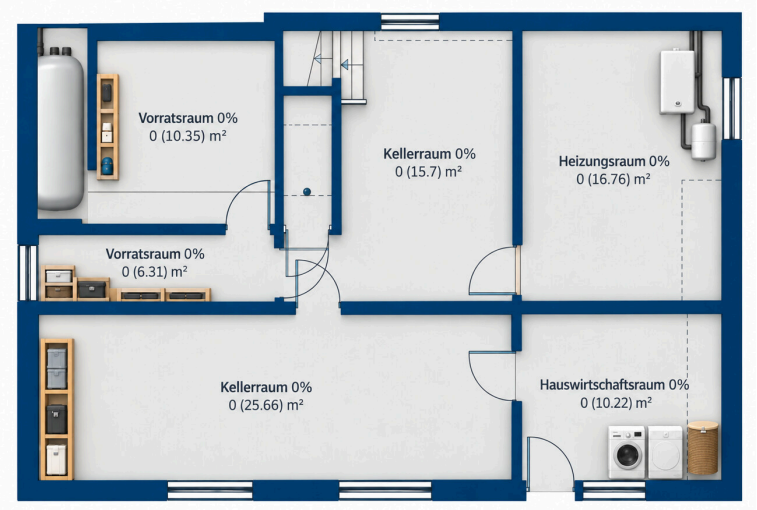


Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit sechs Zimmern, drei Bädern, einem tollen Garten und einer Garage mit Stellplatz am Haus in einer ruhigen, familienfreundlichen und zentralen Wohnlage von Kerpen. Der Grundriss des Hauses ist ansteckend gemütlich und sehr familienfreundlich. Hinter der zurückhaltenden Fassade entfaltet sich ein Haus, das mit seiner Großzügigkeit und seinem gewachsenen Charakter überzeugt.

Die sechs Zimmer dieses Hauses aus 1964 verteilen sich auf zwei Etagen und ca. 153 m² Wohnfläche. Die Kellerräume bieten ca. 124 m² zusätzliche Nutzfläche. Im Erdgeschoss befindet sich der sehr große Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Gartenzugängen zu zwei Seiten und atmosphärischem Kamin. Von der geräumigen Diele aus erreicht man das separate Büro oder Schlafzimmer mit eigenem Bad und Kochnische, das Gäste-WC und die Küche. Der Kochbereich ist großzügig geschnitten, hat einen eigenen Gartenausgang und einen separaten Vorratsraum mit Wasseranschlüssen. Neben der Küche gibt es noch ein weiteres Zimmer als Verbindung zum Wohn- und Essbereich. Der Garten ist aufgeteilt in vier Bereiche: Vorgarten, ein abgeschlossener Weg am Haus entlang mit Obstbäumen, ein Patio sowie der hintere große Garten.

Vom Wohnbereich aus führt eine Steintreppe ins Obergeschoss, wo weitere drei Schlafzimmer auf einen neuen Anstrich warten. Zwei Schlafzimmer sind sehr groß und haben jeweils ein Badezimmer en suite. Eines davon mit Dusche, WC und Waschbecken und das andere mit mehr Platz, Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken. In der Mitte und gegenüber dem dritten, kleineren Schlafzimmer befindet sich noch ein kleines WC mit Waschbecken. Beide großen Schlafzimmer haben versteckt hinter einer Wand unter den Schrägen zu einer Seite einen Kleiderschrank und zur anderen Seite einen Lagerraum. Über dieser Etage bietet ein nicht ausgebauter Spitzboden weitere Lagermöglichkeiten.

Dieses freistehende Einfamilienhaus ist voll unterkellert und bietet mit 6 Kellerräumen ausreichend Platz für einen großen Hauswirtschaftsraum mit Gartenaufgang, ein bis drei Vorratskeller sowie ein bis zwei große Allzweckräume.

Das Haus ist insgesamt in einem soliden aber renovierungsbedürftigen Zustand. Wesentliche Bereiche wie die Böden im Erdgeschoss und die meisten Bäder wurden im Jahr 1999 erneuert. Wir empfehlen Ihnen, sich von der tollen Atmosphäre und dem charaktervollen Grundriss bei einer Besichtigung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Ausstattung und Details

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Ein etwa 534 m² großes Grundstück mit Einfamilienhaus, Garage und unterschiedlichen Gartenbereichen.
- Etwa 153 m² Wohnfläche verteilt auf sechs Zimmer, vier davon sehr gut als Schlafzimmer geeignet.
- Drei vollwertige Bäder sowie zwei zusätzliche WCs, also insgesamt fünf WCs.
- Ölheizung mit zentraler Wärme aus 1978.
- Ein großer Wohn- und Essbereich mit viel Platz sowie zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss, welche gut als Arbeits- oder Hobbyraum bzw. Gästezimmer genutzt werden könnte. Das Haus bietet also genügend Platz für drei Schlafzimmer und zwei Homeoffice Bereiche.
- Eine geräumige Küche mit Gartenausgang und angeschlossenem Vorratsraum.
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, zentral von einer Diele aus abgehend. Die beiden größeren Schlafzimmer haben Badezimmer en suite. Dem dritten Schlafzimmer gegenüber befindet sich ein kleines WC mit Waschbecken.
- Das Haus ist voll unterkellert mit sechs unterschiedlichen Kellerräumen. Aus dem Hauswirtschaftsraum kommt man über eine Treppe in den Garten.
- Die Garage am Haus ist großzügig bemessen, es gibt noch einen Stellplatz vor der Garage und man kommt von der Garage aus ins Haus.
- Charaktervoller, gemütlicher Grundriss mit offenem Wohn- und Essbereich mit Kamin.
- Solider aber renovierungsbedürftiger Zustand.

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Alles zum Standort

Kerpen-Mödrath präsentiert sich als ruhiger, suburban geprägter Wohnstandort im erweiterten Einzugsgebiet von Köln und Bonn, der mit seiner soliden Infrastruktur, der guten regionalen Erreichbarkeit und einem familienorientierten Umfeld überzeugt. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sowie die Anbindung an den Rhein-Erft-Arbeitsmarkt verbinden alltagstaugliche Mobilität mit einem angenehm überschaubaren Wohngefühl. Für Familien ergibt sich daraus ein Standort, der Verlässlichkeit, kurze Wege und ein gewachsenes Umfeld harmonisch miteinander verbindet.

Mödrath selbst zeigt sich als kleiner, etablierter Stadtteil mit klar wohngeprägtem Charakter und einer angenehm ruhigen Atmosphäre. Die Lage profitiert von der Einbindung in die Angebote Kerpens und von der guten Erreichbarkeit des regionalen Straßennetzes, wodurch sich der Alltag komfortabel organisieren lässt. Besonders für Familien ist die Umgebung attraktiv, weil sie ein behütetes, nachbarschaftlich geprägtes Umfeld mit einer guten Balance aus Rückzug und Anbindung bietet.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens, die den Familienalltag spürbar erleichtern. Im Bereich Bildung liegen mehrere Kindergärten und Grundschulen in sehr kurzer Distanz, darunter der Kath. Kindergarten St. Quirinus in etwa 2 Minuten zu Fuß, die Albertus-Magnus-Schule Städt. Kath. Grundschule in rund 5 Minuten zu Fuß sowie weitere Grundschulangebote in 6 bis 11 Minuten zu Fuß. Auch weiterführende Schulen sind gut erreichbar, darunter das Gymnasium der Stadt Kerpen in etwa 10 Minuten und die Adolf-Kolping-Schule in rund 14 Minuten zu Fuß. Für die tägliche Versorgung stehen Supermärkte wie Lidl in etwa 2 Minuten mit dem Auto, Kaufland in rund 2 Minute und PENNY in etwa 3 Minuten zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch eine sehr gute medizinische Nahversorgung mit Zahnarzt, Hausarztpraxis, Apotheke und Klinikangeboten in etwa 5 bis 9 Minuten zu Fuß. Für Freizeit und Bewegung sorgen mehrere Spielplätze, Sportangebote in etwa 6 Minuten zu Fuß sowie Kino- und Theaterangebote. Auch die Anbindung ist komfortabel: Bushaltestellen wie Auf dem Vorst in etwa 3 Minuten zu Fuß, Burgstraße in rund 5 Minuten zu Fuß und Mödrath Friedensring in etwa 6 Minuten zu Fuß erleichtern die Wege im Alltag; zudem ist die Autobahnauffahrt in rund 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Insgesamt bietet Mödrath für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Bildung, Versorgung, Gesundheit und Freizeit.

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration sowie zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26456047 - 50171 Kerpen / Mödrath – Mödrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Bachstraße 43, 50354 Hürth
Tel.: +49 2233 - 97 927 0
E-Mail: huerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com