

Kerpen – Horrem

# Freistehendes Architektenhaus auf sonnigem Süd-Grundstück

Objektnummer: 24456023



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 740 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

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

Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456023
Wohnfläche	ca. 179 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	25.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.04.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## 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

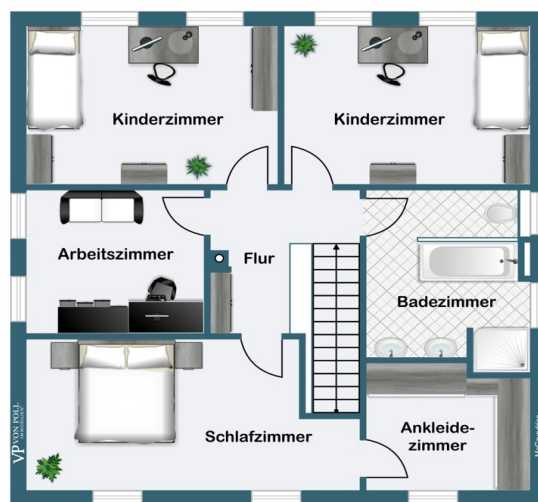
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

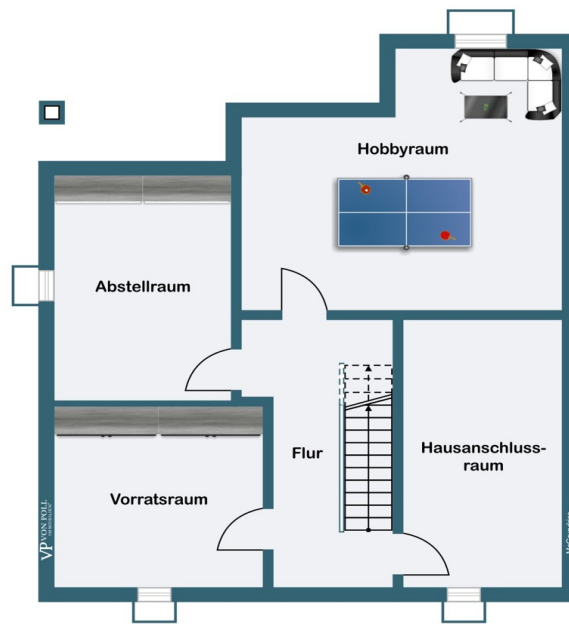


Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Grundrisse







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



Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses massiv erbaute, freistehende Architektenhaus aus dem Jahr 2007, gelegen in der begehrten Wohngegend Kerpen-Horrem. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 6,5 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Laut Bebauungsplan ist die Aufstockung durch ein Staffelgeschoss möglich. Das großzügige Süd-Grundstück umfasst ca. 741 m<sup>2</sup>. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der den Blick in den Wohnbereich und den weitläufigen Garten freigibt. Zur rechten Seite befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer, ideal als Ankleide oder Arbeitszimmer. Die offen gestaltete Küche aus dem Jahr 2016 liegt zur linken Seite und ist mit hochwertigen Geräten von Miele und AEG ausgestattet. Der helle Essbereich, der nahtlos mit der Küche verbunden ist, lädt zu geselligen Kochabenden mit Familie und Freunden ein. Der angrenzende Wohnbereich besticht durch bodentiefe Fenster, die viel Licht einlassen und einen wunderschönen Ausblick auf die große Terrasse und den gepflegten Garten bieten. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche. Über eine massive Steintreppe im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss der Immobilie. Hier erwarten Sie vier individuell nutzbare Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer. Das hochwertige Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Doppelwaschtisch und einer Badewanne ausgestattet. Zudem sind Fußbodenheizung, Wandheizung und ein Handtuchheizkörper vorhanden. Das vollständig unterkellerte Haus bietet ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss, einschließlich Heizungsraum und drei großen Abstellräumen. Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren, die auf ca. 360 m<sup>2</sup> im Garten verteilt sind. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung sowie ein 280-Liter-Warmwasserspeicher runden die technische Ausstattung ab. Die durchdachte Haustechnik umfasst eine in allen Räumen einzeln regulierbare Fußbodenheizung. Doppelt verglaste Kunststofffenster der Sicherheitsklasse WK3 sowie elektrische Alu-Rollläden mit Funk-Motor-Steuerung bieten zusätzlichen Komfort. Hochwertige Materialien zeichnen das moderne Design des Hauses aus. Die Raumhöhen betragen im Erdgeschoss 2,64 Meter und im Obergeschoss in der Mitte 3 Meter. Der liebevoll gepflegte Sonnengarten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein. Die großzügige Terrasse ist der perfekte Ort für gemütliche Abende und bietet direkten Zugang zum Carport und zur seitlich gelegenen Garage. Mittig im Garten befindet sich eine weitere Terrasse mit Pavillon. Der weitläufige Garten ist uneinsehbar und verspricht Privatsphäre. Komplettiert wird die Immobilie durch eine ca. 9 Meter lange Garage und einen Carport mit einer 11kW-Wallbox. Weitere Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Die gepflegte

Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand und wurde regelmäßig instandgehalten. Sie bietet das perfekte Zuhause für eine Familie, die Komfort und moderne Technik zu schätzen weiß.

Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:

- Architektenhaus
- Baujahr 2007
- freistehend
- 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aufstockung möglich
- 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss
- 741 m<sup>2</sup> Grundstück
- Rechteckig geschnittenes Grundstück, mit ca. 18 Meter Grundstücksfront.
- 6,5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Rohbau: 24 cm Bims zzgl. Dämmung und Klinkerfassade
- Dach mit Tonziegeldeckung
- Keller als Weiße Wanne
- 9 Meter Garage
- Carport mit 11kW-Wallbox

Technische Ausstattung:

- Erd-Wärmepumpe mit Flächenkollektoren ca. 360 m<sup>2</sup> im Garten verteilt inkl. kontrollierter

Wohnraum-Lüftung und Warmwasserspeicher 280 Liter

- Fußbodenheizung in allen Räumen, mit Einzelsteuerung in den Zimmern
- Doppelt verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsklasse WK3 und elektrischen Alu-Rollläden mit Funk-Motor-Steuerung
- CAT 5.0-Verkabelung für Home-Server
- Regenwassernutzungsanlage mit 10.000 Liter Zisterne für WC und Garten
- Glasfaseranschluss NetCologne beantragt

Fußböden:

- EG: Fliesen, Gästezimmer: Laminat
- OG: Parkett, Fliesen und Laminat
- KG: alle Räume gefliest

Raumhöhe:

- Erdgeschoss: 2,64 Meter
- OG in der Mitte 3 Meter
- Holztüren mit lichter Höhe von 2,11 Meter

Letzte Modernisierung:

- Neuer Fliesenbelag im Wohnzimmer in 2021



- Regelmäßige Schönheitsmaßnahmen im gesamten Objekt

Bleibt in der Immobilie:

- voll ausgestattete Küche
- Einbauschränke
- Kleiderschränke im Ankleidezimmer

Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Alles zum Standort

Willkommen im beliebten Kerpen-Horrem vor den Toren Kölns. Das ca. 13.000 Einwohner zählende Horrem gilt als einer der beliebtesten Ortsteile von Kerpen. Vor allem aufgrund seiner attraktiven S-Bahnanbindung ist der Kölner Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten erreicht. Durch die günstigen Autobahnanbindungen an die A4 und A61 ist Horrem ein beliebter Wohnort für morgendliche Berufspendler nach Aachen, Köln und Düsseldorf. Die Infrastruktur von Horrem ist sehr gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind im Stadtteil selbst vorhanden. Vor allem junge Paare und Familien zieht es daher verstärkt in die verjüngten Nachbarschaften und mehrere Neubaugebiete. Das als beliebtester Wohnort im gesamten Kölner Westen geltende Königsdorf ist direkter Nachbarort von Horrem und in gerade einmal 10 Autominuten ebenfalls schnell erreicht.

Objektnummer: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 25.31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)