

Elsdorf – Heppendorf

# Flächenwunder - Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Süd-West Grundstück in Feldrandlage

Objektnummer: 24456018



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

**KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.303 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

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

Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24456018	Kaufpreis	985.000 EUR
Wohnfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2004		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## 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: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses freistehende und massiv erbaute Einfamilienhaus mit einem großzügigen Süd-West-Grundstück. In einer exklusiven Feldrandlage erwartet Sie ein wahres Flächenwunder, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine ideale Kombination aus gehobener Ausstattung, Komfort und idyllischem Wohnambiente bietet. Willkommen in Ihrem Traumhaus! Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2004 errichtet und thront auf einem beeindruckenden Grundstück von 1.303 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch seine gute Bauweise sowie seine durchdachte Raumaufteilung. Auf zwei Etagen verteilt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 229 m<sup>2</sup>. Das Haus beeindruckt mit insgesamt 7 Zimmern im Erd- und Dachgeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die hochwertige Küche (im Kaufpreis inkludiert), ausgestattet mit Geräten namhafter Hersteller, lässt keine Wünsche offen und verfügt über einen abgetrennten Zugang zu einem großen Abstellraum. Ihre neue Kochinsel ist der perfekte Ort für kulinarische Genüsse. Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten. Wohnmittelpunkt im Erdgeschoss ist der große Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und Zugang zur Terrasse. Diese erstreckt sich seitlich um das Haus und bietet den idealen Rahmen für gesellige Abende im Freien und entspannte Stunden unter der Sonne. Der liebevoll gestaltete Garten lädt mit einem Brunnen und einem Sandplatz mit gemütlichem Strandkorb zum Verweilen ein. Das sonnige Plätzchen versprüht Urlaubsgefühle und beschert Ihnen zusätzlich einen traumhaften Blick ins Grüne. Echte Wohlfühlatmosphäre! Das Erdgeschoss des Hauses teilt sich neben dem Wohnbereich in Diele, Gäste-WC und drei individuell nutzbare Räume auf. Sie finden hier ebenfalls einen praktischen Abstellraum, der als Schuhschrank genutzt werden kann. Zur Ausstattung des Hauses zählen u.a. ausgewählte Fliesen, hochwertiger Parkettboden, eine Gas-Heizung von Buderus und elektrische Rolläden im gesamten Haus. Großzügige zweifach verglaste Kunststoffenster mit Sprossen und hohe Decken sorgen für einen lichtdurchfluteten und offenen Charakter. Die vorhandene Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten sorgt im Erd- und Dachgeschoss für behagliche Wärme. Auch an die Vorrichtung für einen Kamin wurde gedacht. Das Dachgeschoss teilt sich in drei individuell nutzbare Schlafräume und ein großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken auf. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen praktischen Wäscheschacht und bietet höchsten Wohnkomfort. Hier wurde überall mitgedacht. Auch auf dieser Etage gibt es einen Abstellraum um die Dinge des alltäglichen Bedarfs problemlos zu vertauen. Idealerweise bietet die Empore im Obergeschoss die Möglichkeit, durch einen Träger weiter ausgebaut und zu zusätzlicher Wohnfläche umgestaltet zu werden. Aktuell wird die Empore als Stellfläche genutzt und sorgt für ein



tolles Raumgefühl! Ein besonderes Highlight ist der großzügige Weinkeller mit einer kleinen Einbauküche im Untergeschoss, der Genießern eine Vielzahl erlesener Tropfen bietet. Auf dieser Ebene finden Sie ebenfalls einen Hauswirtschaftsraum, einen Technikraum, zwei Lagerräume, ein Gäste-WC und Zugang zur Garage sowie einen Außenzugang in den Garten. Im Untergeschoss sind alle Anschlüsse für eine Sauna vorhanden, was weitere Möglichkeiten für Wellness und Entspannung bietet. Abgerundet wird das Angebot durch die am Haus angrenzende Garage sowie eine weitere Garage mit Überlänge im Untergeschoss. Die Garage bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für zwei Autos, auch Fahrräder und Gartengeräte können hier untergestellt werden. Das Grundstück hält vor dem Hauseingang zusätzlich drei weitere Stellplätze für Sie bereit. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen und der Liebe zum Detail in dieser Immobilie. Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Alles zum Standort

Elsdorf-Heppendorf liegt malerisch im Rheinland, eingebettet in die sanften Hügel und weiten Felder der Region. Als Ortsteil von Elsdorf in Nordrhein-Westfalen besticht Heppendorf durch seine idyllische Lage und seinen ländlichen Charme. Die Landschaft um Heppendorf ist geprägt von fruchtbaren Feldern, grünen Wiesen und kleinen Wäldern, die zum Spazieren und Erholen einladen. Kleine Bachläufe schlängeln sich durch die Gegend und verleihen der Umgebung eine natürliche Schönheit. Die Ruhe und Gelassenheit der Natur spiegeln sich im Alltag der Bewohner wider. Das Ortsbild von Heppendorf wird geprägt von traditionellen Fachwerkhäusern und gepflegten Bauernhöfen, die das historische Flair des Ortes bewahren. Eine kleine Dorfkirche bildet den Mittelpunkt des Ortes und lädt zum Verweilen und zur Besinnung ein. Heppendorf verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und ist über die Bundesstraße 477 und die Autobahn A61 und A4 erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut ausgebaut, so dass man schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangt. Die nächstgelegene Bahnstation ist in der ca. 6 Kilometer entfernten Nachbarstadt Kerpen-Sindorf, von der aus man in nur 15 Minuten nach Köln fahren kann. Hier gibt es ebenfalls zahlreiche weitere Bahnverbindungen in alle Richtungen. Insgesamt bietet Elsdorf-Heppendorf seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität inmitten einer reizvollen Naturlandschaft und einer lebendigen Gemeinschaft. Zukünftig wird Elsdorf noch attraktiver! Mit dem 2029 (laut neusten Medienberichten sogar früher) beschlossenen Kohleausstieg wird aus dem Tagebaug Gebiet ein Naherholungsgebiet. Ein See mit einem Wassersportzentrum oder sogar einem Hafenuartier ist dabei in Planung. Die Aufforstung hat bereits jetzt schon begonnen und wirkt sich sehr positiv auf die Begehrlichkeit von Elsdorf aus.

Objektnummer: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 111.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24456018 - 50189 Elsdorf – Heppendorf

## 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)