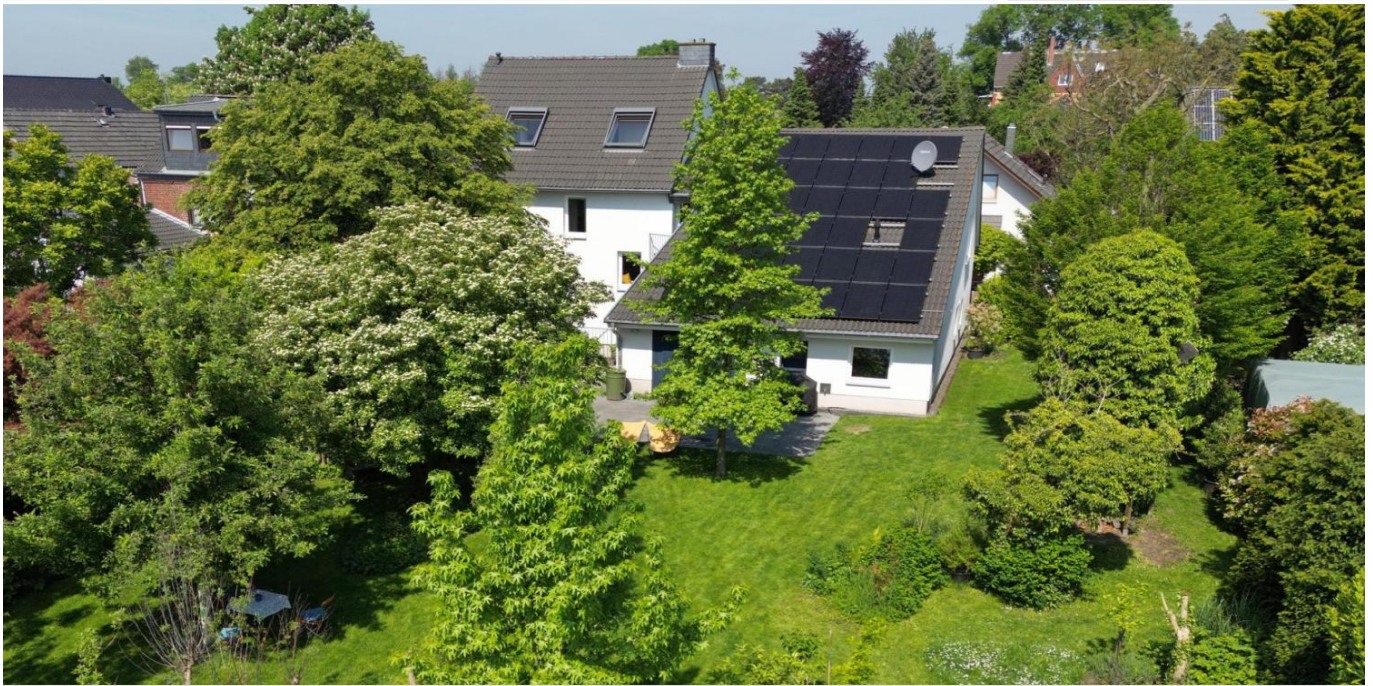


Erfstadt – Kierdorf

# Charmantes, kernsaniertes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten & Baugrundstück

CODE DU BIEN: 24400008



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

PRIX D'ACHAT: 820.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24400008
Surface habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1913
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	820.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	38.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

## Une première impression

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses besondere Einfamilienhaus mit familienfreundlicher Raumaufteilung und traumhaftem Garten in Erfstadt-Kierdorf. Die gepflegte Immobilie wurde im Jahr 1913 erbaut und im Jahr 2007 umfassend saniert. Auf einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> bietet das freistehende Einfamilienhaus genügend Platz für eine Familie. Mit 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 moderne Bäder, ist hier ausreichend Raum für individuelle Entfaltung gegeben. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss neben der großzügigen Küche, dem Duschbad und dem Esszimmer viel Platz für ein Büro sowie ein Abstell- und Technikraum. Ein Anbau, der derzeit als Werkstatt genutzt wird und von der Terrasse aus zugänglich ist, könnte zur Erweiterung der Wohnfläche ausgebaut werden. Über die charmante und hochwertige Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier finden Sie 2 der insgesamt 3 Schlafzimmer und das moderne Bad mit Tageslichtfenstern und Badewanne. Wohnmittelpunkt ist der geschmackvoll ausgestattete Wohnbereich mit Kamin, der für eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre sorgt. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleide und WC. Der idyllische Garten begeistert durch eine Vielfalt an Bäumen und Pflanzen, und bietet mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> viel Platz zum Entspannen. Eine ca. 120 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie verschiedene Plätze im Garten laden zum Verweilen im Freien ein. Hier können Sie sich vom Alltag erholen. Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist das anliegende Baugrundstück mit 551 m<sup>2</sup>, auf dem bis zu 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisierbar sind. Baupläne, Statiken und Baugenehmigungen liegen bereits vor und müssen lediglich an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden. Für Energieeffizienz sorgt eine PV-Anlage, bestehend aus Wechselrichter, Batterie und Warmwasserspeicher (+Überschussstrom). Ihr E-Auto können Sie also praktisch Zuhause aufladen. Geheizt wird über die moderne Gaszentralheizung. Zudem verfügt die Immobilie über Netzwerkdozen in fast jedem Raum, Leerrohre zur weiteren Verkabelung sowie einen separaten Gartenwasserzähler. Die traumhafte Immobilie bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause mit gehobener Ausstattung, sondern auch großes Entwicklungspotential für individuelle Wohnräume. Mit ihrer optimalen Lage und dem gepflegten Garten ist sie ein echtes Juwel für Familien, die das Besondere suchen. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

## Détails des commodités

Alles auf einen Blick:

- freistehend
- Baujahr 1913 / kernsaniert 2007
- freies Baugrundstück von ca. 551 m<sup>2</sup> an Grundstück angrenzend: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche realisierbar, Pläne, Statik, Baugenehmigung und Visualisierungen liegen vor / muss lediglich an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden
- gemütliches Wohnzimmer mit Kamin und Holzbalkendecke
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder + 1 WC im Dachgeschoss
- PV-Anlage bestehend aus 3 Phasen Wechselrichter, Batteriewechselrichter und BYD 5.1 KW Batterie
- alle Türen und Fenster aus hochwertigem Teak/Sipo Holz
- im Erdgeschoss ca. 145 m<sup>2</sup> Cumaru Team Dielenboden
- Dach mit 220 mm Rockwool- Steinwolle Dämmung + Rigips (auch in Werkstattbereich)
- Außendämmung 160 mm, an der Seite 80 mm
- neue Gastherme mit Edelstahl-Warmwasserspeicher inkl. geregelter Warmwassererzeugung durch PV-Anlage (Überschussstrom)
- Netzwerkdosen in fast jedem Raum / komplett. Brandmeldekabel / Lehrrohre zur weiteren Verkabelung
- sep. Gartenwasserzähler
- ca. 120 m<sup>2</sup> Drainage-Pflaster (Stellplätze & Terrasse)
- hochwertiger und gepflegter Baum- und Pflanzenbestand

CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

## Tout sur l'emplacement

Erftstadt-Kierdorf ist eine charmante Ortschaft, die sich im ländlichen Teil des Rheinlands befindet und den Bewohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. Die Umgebung ist von malerischen Wäldern, Feldern und Seen geprägt, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturerkundungen einladen. Die Nähe zur Natur und die frische Luft sind nur einige der Vorteile, die die Bewohner genießen können. Auch die Verkehrsanbindung von Kierdorf ist mit der Anbindung an die A61 hervorragend. Somit erreicht man die umliegenden Städte wie Köln, Bonn und Aachen schnell. Es gibt auch eine Busverbindung, die die Bewohner in die nächstgelegenen Städte bringt. Es gibt eine Vielzahl von Kindergärten, Schulen und Universitäten in der Umgebung, die eine erstklassige Ausbildung garantieren. Kierdorf bietet außerdem eine große Auswahl an Supermärkten, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Die Gemeinde verfügt auch über ein reges kulturelles Leben, das von Theateraufführungen und Konzerten bis hin zu Festivals und Ausstellungen reicht. Insgesamt bietet Erftstadt-Kierdorf eine ideale Kombination aus idyllischer Naturschönheit und moderner Infrastruktur, die es zu einem attraktiven Wohnort macht.

CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 38.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

CODE DU BIEN: 24400008 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)