

Kerpen – Horrem

Freistehendes Architektenhaus auf großem Süd-Grundstück in Kerpen-Horrem

????????? ??????????: 24456023



www.von-poll.com

???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 179 m² • ??????????: 6.5 • ??????? ??: 740 m²

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456023	????? ???????	849.000 EUR
????????????	ca. 179 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	6.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	5	????????	???????
????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	2007	????????????????	ca. 80 m ²
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ????????	????????	????????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	?????????	25.31 kWh/m ² a
?????????????	24.04.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	A+
????? ????????????	???????????????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?? ?????????



???????? ?????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?? ????????



???????? ?????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?? ????????



???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?? ?????????



???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?? ?????????



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

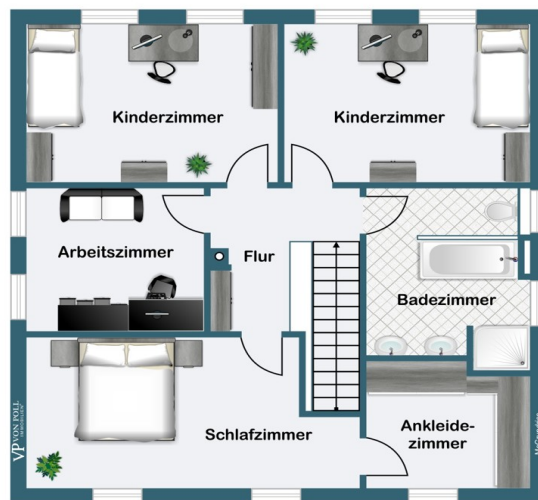
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

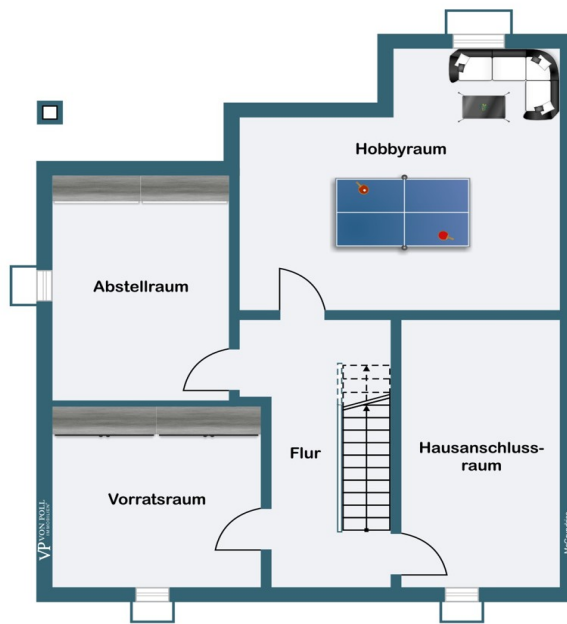
www.von-poll.com

??????? ???????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ?????????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

??? ?????? ???????????

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 m² 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 m². 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 m² Nutzfläche im Untergeschoss, einschließlich Heizungsraum und drei großen Abstellräumen. Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren, die auf ca. 360 m² 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.

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

???????????????????? ???? ????????????

Alles auf einen Blick:

- Architektenhaus
- Baujahr 2007
- freistehend
- 179 m² Wohnfläche
- Aufstockung möglich
- 80 m² Nutzfläche im Kellergeschoss
- 741 m² 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 m² 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

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 25.31 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24456023 - 50169 Kerpen – Horrem

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com