

Kerpen – Sindorf

Tradition trifft Moderne: Großzügiges Einfamilienhaus mit Loft-Anbau und Schwimmteich in Kerpen

???????? ??????????: 25456011



www.von-poll.com

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 224 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 670 m²

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

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

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25456011	????? ???????	579.000 EUR
????????????	ca. 224 m ²	??????	????????????
????????	6	????????????	????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1937		
????? ?????????????	4 x ?????????????	????? ?????????????	2017
????? ?????????????	????? ?????????????	????????	???????
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	115.30 kWh/m ² a
???????????????	25.01.2032	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	1937
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

?? ?????????



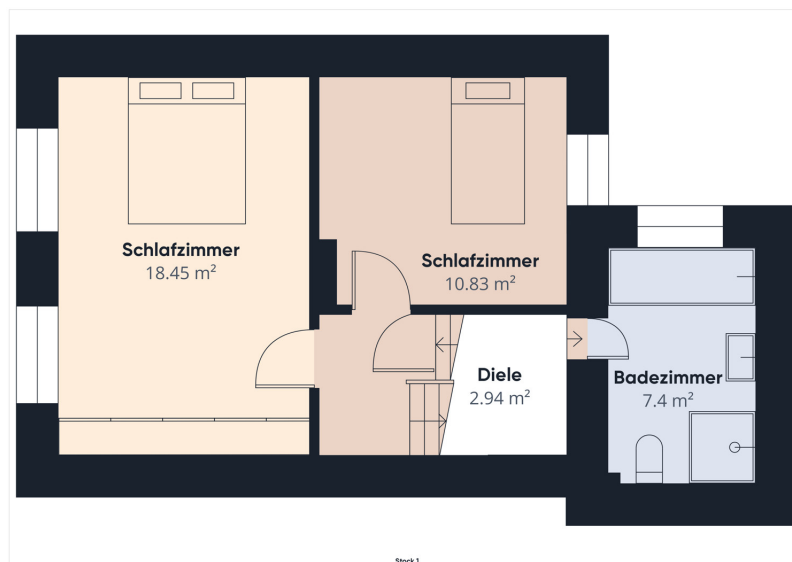
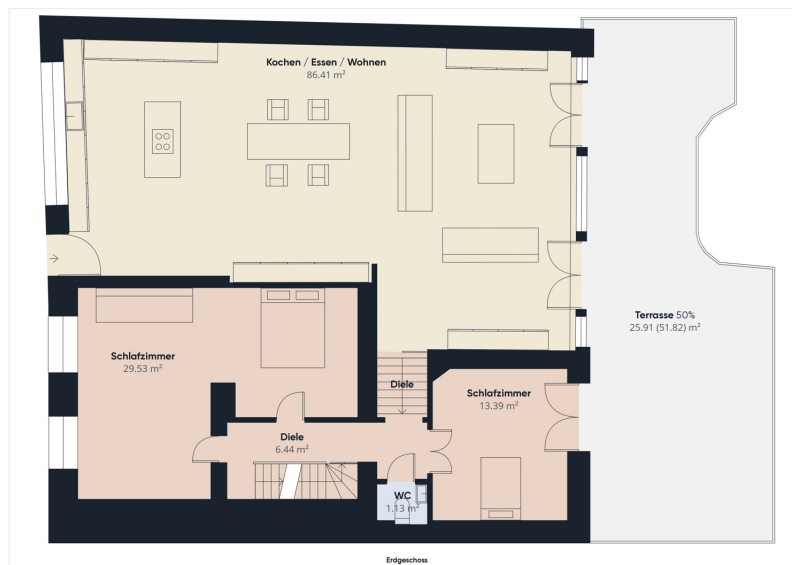
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

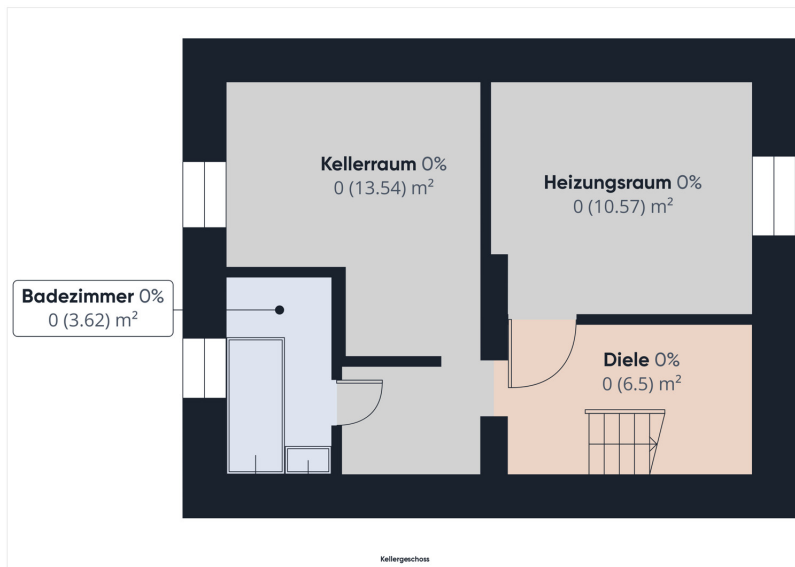
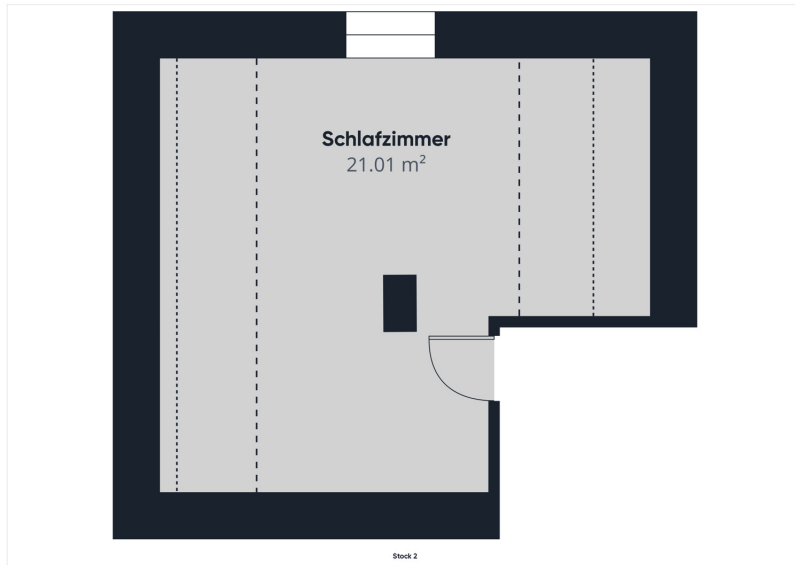
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

???????? ?????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

??????





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

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses stilvolle Einfamilienhaus mit modernem Anbau im Loftstil – ein harmonisches Zusammenspiel von historischem Charme und zeitgemäßem Wohnen in ruhiger Wohnlage von Kerpen-Sindorf. Willkommen in einem Zuhause, das durch die gelungene Verbindung von historischem Altbau und zeitgemäßem Anbau überzeugt. Ursprünglich 1937 erbaut, wurde die Immobilie 2017 umfassend erweitert und laufend modernisiert. Heute bietet sie auf rund 224 m² Wohnfläche Raum für stilvolles, familiengerechtes Wohnen auf drei Ebenen. Bereits beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept: Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter, hochwertiger Nobilia-Einbauküche den Mittelpunkt des Familienlebens. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den weitläufigen Garten mit Schwimmteich. Die moderne Architektur des Anbaus vermittelt durch Sichtestrich, offene Deckenstrukturen und klare Linien echtes Loft-Feeling. Der Anbau ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Vom Wohnbereich gelangen Sie über eine charmante Verbindung in den ursprünglichen Altbau. Hier stehen Ihnen drei weitere individuell nutzbare Räume, sowie ein Gäste-WC zur Verfügung – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Rückzugsorte für die ganze Familie. Über eine stilvolle Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, in dem sich zwei helle Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne befinden. Die Räume sind durchdacht geschnitten und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre – ob für Kinder, Gäste oder zur flexiblen Nutzung. Der gesamte Altbau verfügt zudem über dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden aus dem Jahr 2013 und ist mit modernen LED-Deckenspots sowie einem charmanten Dielenboden ausgestattet. Das Dachgeschoss wurde im Jahre 2022 vollständig ausgebaut und dient als privater Rückzugsort - ideal als Elternbereich, Jugendraum oder Studio. Der Altbau ist voll unterkellert und bietet neben viel Stauraum auch eine Ausbaureserve für ein zweites Badezimmer. Die moderne Haustechnik – darunter eine neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2024, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie LED-Deckenspots – sorgt für energieeffizientes und komfortables Wohnen auf hohem Niveau. Abgerundet wird das Angebot durch vier Außenstellplätze sowie den liebevoll angelegten Garten mit nordwestlicher Ausrichtung, der mit Schwimmteich und sonnigen Sitzbereichen eine echte Wohlfühloase für die ganze Familie bietet. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

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

Alles auf einen Blick:

- Baujahr 1937
- Anbau im Loftstil aus 2017
- ca. 224 m² Wohnfläche
- ca. 670 m² Grundstücksfläche
- Sechs Zimmer
- Fünf Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Vier Außenstellplätze
- Schwimmteich im Garten
- Neue Gasheizung (2024)
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche von Nobilia
- LED-Deckenspots
- Boden: Dielen, Estrich
- Zentralheizung und Fußbodenheizung
- Garten mit nordwestlicher Ausrichtung
- Altbau voll unterkellert

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

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

Kerpen-Sindorf – Familienfreundlich, naturnah, gut angebunden Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Kerpen-Sindorf und bietet eine angenehme Nachbarschaft sowie hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind ebenso schnell erreichbar wie Freizeitangebote und Grünflächen. Die Anbindung an die Städte Köln und Aachen ist dank der Nähe zur Autobahn A4 sowie der guten ÖPNV-Anbindung ideal – Pendler profitieren von kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Auch der Bahnhof Kerpen-Sindorf ist zügig erreichbar. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Radfahren und Erholen – der nahegelegene Marienfeld und das Erfttal laden zu entspannten Ausflügen ein. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen im Grünen und gleichzeitig alle Vorteile der Stadtnähe.

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 115.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

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

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

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com