

Vettweiß

# VON POLL DÜREN - Modernes Familiendomizil mit Loft-Charakter

????????? ??????????: 24460016P

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 925.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 558 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

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

???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

?? ??? ??????

???????? ??????????	24460016P	????? ???????	925.000 EUR
????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	24.07.2024	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	?????????	???????
??????????	2	??????????????	????????????
????? ?????????????	2018	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????????????	??????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????	?????????, ??????

???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	51.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ????????????? ?????? ??	04.11.2025	????????? ????????? ?????????	B
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

?? ?????????



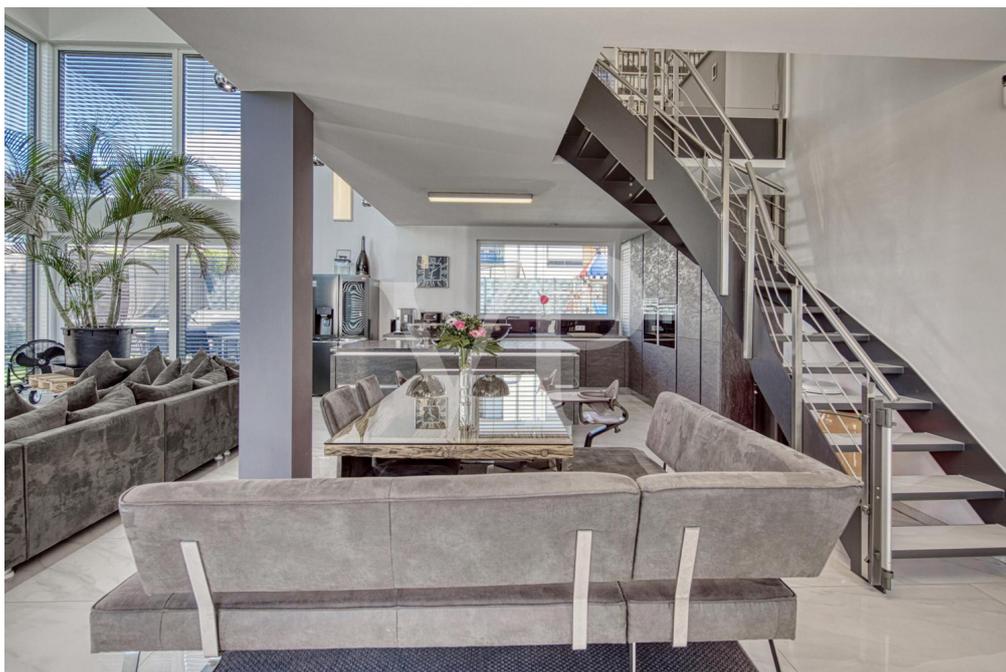
???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

?? ?????????



???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

?? ?????????



???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

?? ?????????



???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

?? ?????????



???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

?? ?????????



??????? ???????: 24460016P - 52391 Vettweiß

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

Dieses besondere Einfamilienhaus befindet sich in einem schönen Wohngebiet in sehr ruhiger Lage im Ortsteil Vettweiß. Klare Linien und ein minimalistischer Stil prägen die Architektur der imposanten Immobilie. Auf einer Wohnfläche von ca. 220 qm präsentiert sich ein geräumiger Grundriss in Kombination mit hochwertiger Ausstattung sowie modernster Haustechnik. Das Erdgeschoss besticht mit einem hellen, lichtdurchfluteten und offenen Raumkonzept. Die Sicht vom Eingang in den modernen Wohnbereich beeindruckt direkt auf den ersten Blick. Das Entrée mit dem imposantem Hauseingang, der einladende Ess- und Wohnbereich, als auch die Küche mit großer Kochinsel gehen ineinander über. Die Großzügigkeit wird durch die bodentiefen, zahlreichen Glasflächen und die zweigeschossige Deckenhöhe im Wohnzimmer unterstützt und präsentiert sich im Loft-Charakter. Über eine große Schiebeanlage im Wohnzimmer hat man Zugang in den Außenbereich mit Sonnenterrasse und wunderschönem Spielparadies für die Kleinsten. Ebenfalls liegt der Master Schlafraum und das Wellnessbadezimmer mit freistehender Wanne und großer Regendusche im Erdgeschoss. Von hier hat man auch Zugang in den Garten. Ebenso befindet sich hier ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Über die offene Treppe mit Glasbrüstung erreicht man das Obergeschoss mit Galerie; ebenfalls mit Glasbrüstung. Von hier hat man einen herrlichen Blick in das Wohnzimmer. Das lichtdurchflutete Ambiente und die extravagante Designsprache findet sich auch im Obergeschoss. Die Fensterfront über dem Eingangsbereich ist einzigartig. Hier liegen drei Kinderzimmer mit exklusivem Kinderbad. Zur erstklassigen Ausstattung der Immobilie zählen ein fortschrittliches Smart-Home-System sowie moderne technische Features, in Sachen Heiztechnik, die das Wohnen zukunftsorientiert gestalten. Nicht nur Designliebhaber wird diese Immobilie begeistern. Das Einfamilienhaus bietet das ultimative Wohngefühl für diejenigen, die Komfort und Lebensqualität suchen. Kontakt: 0171/6290084

???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

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

Highlight der Immobilie:

- Große Glasflächen mit Beschattung
- Eingangstüre mit Touch Funktion
- Küche mit Kochinsel und hochwertigen E-Geräte
- LG Side-by-Side Kühlschrank
- Siemens French-Door-Kühlschrank
- Sideboard von Spectral mit Soundsystemanlage und Flachbildschirm
- Design Wand - u. Decken Lampen im Wohnbereich
- Modernes Lichtkonzept
- Großformatige Fliesen 120 cm x 60 cm
- Treppe mit Glasbrüstung
- Glasbrüstung Außen im Dachbereich
- Hauswirtschaftsraum mit Miele Waschmaschine und Trockner
- KNX Smart Home System
- Alarmanlage
- Überwachungskameras für Außen
- Raumbelüftung Zehnder ComfoAir Q450 TR
- Wärmepumpe
- Solarthermie
- PV - Anlage 22 kWp
- Mysolaredge - App Überwachung
  
- Stromeinspeisung ca.145,--€ /mtl.Einnahme
- Lounge Outdoor Sitzgruppe
- Spielturm mit Spielhaus
- Kleiner Pool mit Wärmepumpe
- Pflastersteine im Reihenverband Aqua
- Eingezäuntes Grundstück mit abschließbarem Gartentor

??????? ????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

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

Diese Immobilie befindet sich in einer familienfreundliche Lage von Vettweiß. Vettweiß ist eine Gemeinde im Südosten des Kreises Düren und grenzt mit einem Stück an den Rhein-Erft-Kreis und an den Kreis Euskirchen. Die landwirtschaftlich geprägte Gemeinde verfügt über etwa 110 denkmalgeschützte Bauwerke, wie alte Vierseitenhöfe, Backsteinbauten, Fachwerkhäuser und Burgen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden. In der Gemeinde gibt es drei Grundschulen, davon befindet sich eine im Zentralort, sowie eine Hauptschule und Kindergärten. Andere weiterführende Schulen sind in Düren, Kreuzau, Ertstadt und Zülpich vorhanden und gut durch den öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Vettweiß hat ein gut ausgebautes Straßennetz. Durch die Gemeinde verlaufen die B56 und die B477. Die A1 bei Zülpich und die A61 bei Ertstadt sind innerhalb geraumer Zeit zu erreichen.

??????? ?????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2025. Endenergiebedarf beträgt 51.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 24460016P - 52391 Vettweiß

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

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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