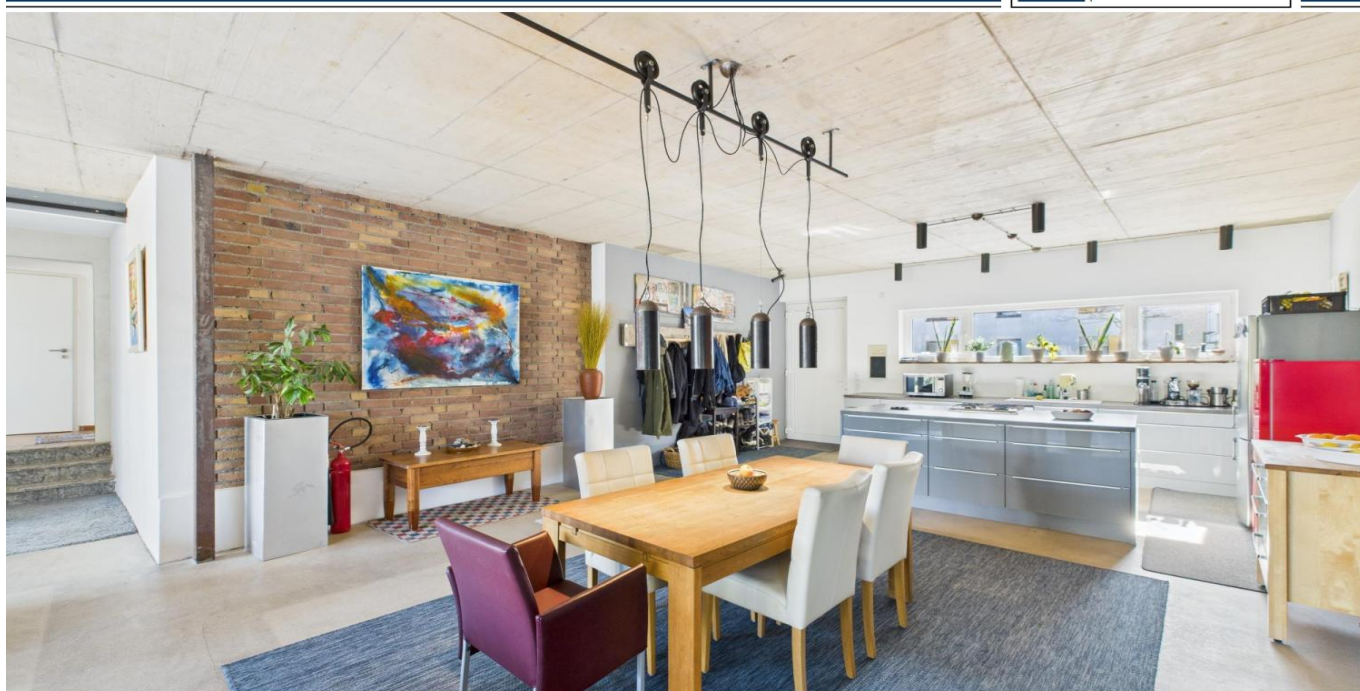


Kerpen – Sindorf

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

CODICE OGGETTO: 25456011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 224 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m²

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25456011	Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Superficie netta	ca. 224 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1937	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	4 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	115.30 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.01.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

La proprietà



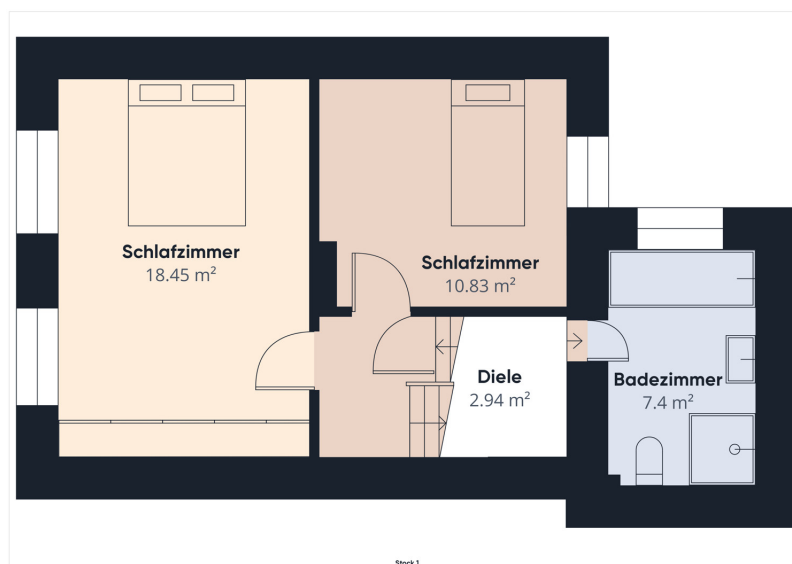
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

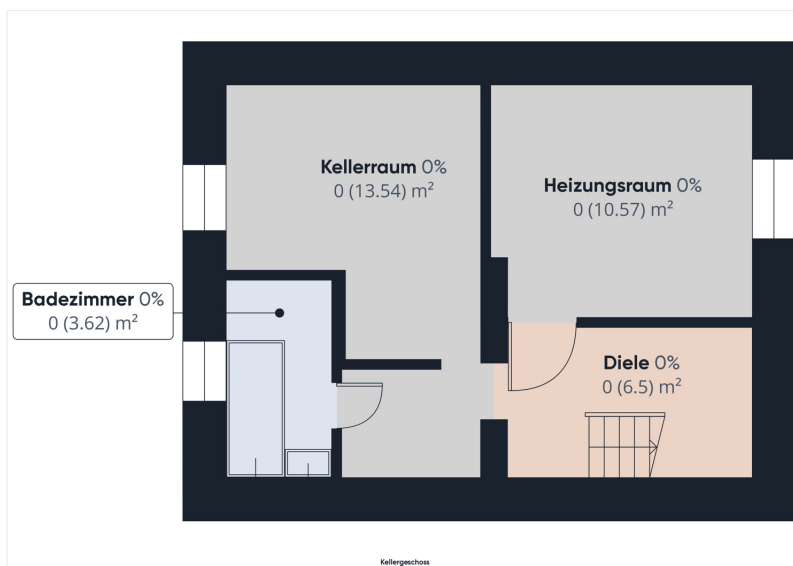
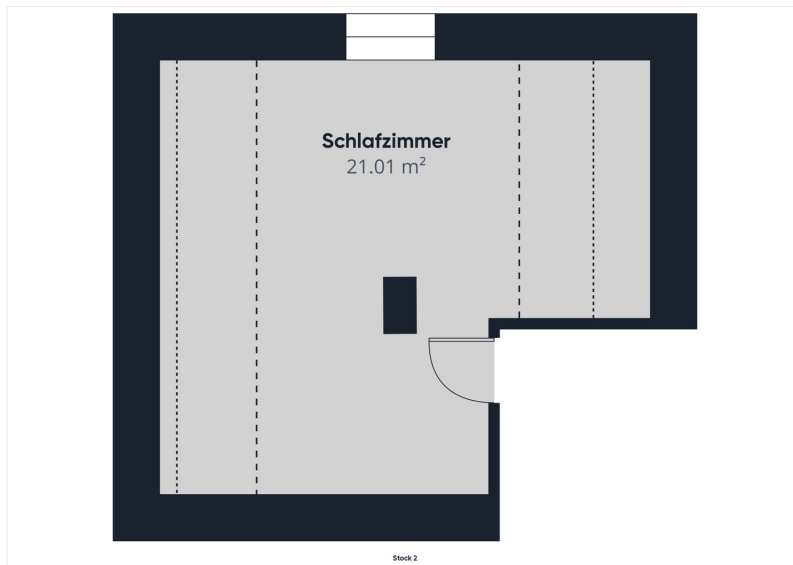
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25456011 - 50170 Kerpen – Sindorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com