Kerpen-Sindorf! Sonnenhelles EFH mit Garten, Pool und Garage in begehrter Wohnlage! (LK 4840)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

Kaufpreis	349.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1994	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	105 m²	**Zimmer**	4
Nutzfläche	43 m²	**Grundstück**	185 m²
Garage/Stellplatz	1/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
Erdgeschoss
Diele, Gäste-WC, Küche + Essbereich und Terrasse

Erstes Obergeschoss
Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Duschbad

Dachgeschoss
Flur, zwei Kinderzimmer und ein Wannenbad

Untergeschoss
Diele, Heizraum, Waschküche, Hobbyraum und Flur zur Kelleraußentreppe in den Garten

BESCHREIBUNG
Willkommen zu einem exklusiven Angebot! Das familienoptimale Eigenheim befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße. Das grundsolide und sonnenhelle Reihenmittelhaus wurde 1994 in bewährter Massivbauweise mit einem Vollkeller und einer integrierten Garage errichtet.

Der Vorgarten und die Zuwegung zum Haus sind komplett gepflastert und verleihen einen ersten gelungenen Eindruck.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein individuelles und familienideales Raumkonzept mit großen Fensterfronten,

die für eine helle und einladende Wohnatmosphäre sorgen.
Das gesamte Erdgeschoss ist mit einem pflegeleichten, hellen Fliesenboden versehen, welcher sich bei jeglichen Einrichtungs- und Möblierungswünschen ideal ins Gesamtbild fügt.

Die tagesbelichtete, großzügige Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank. Weiterführend beherbergt diese den Zugang zum Ober- und Untergeschoss sowie ein modernes, tagesbelichtetes Gäste-WC. Ein WC und ein Waschtisch beschreiben hier die Ausstattung.
Geradewegs durch, führt die Diele ins ebenmäßig geschnittene und sonnenhell belichtete Esszimmer. Die maßangefertigte Einbauküche präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet reichlich Stau- und Arbeitsfläche für kulinarische Abenteuer. Auf Wunsch kann sie mit übernommen werden.

Eine breite, teils bodentiefe Fensterfront gibt den Blick frei in den vorgelagerten Garten.
Dieser präsentiert sich, einschließlich der gepflasterten Terrasse, komplett sichtgeschützt und eingefriedet und mit vielen kleinen Highlights.
Ob ein integrierter Pool aus Beton mit einer selbst angelegten Sitzbank oder eine farblich markante Gliederung zwischen Terrasse und der Kelleraußentreppe: Der Garten bietet etliche Nutzungsmöglichkeiten und Spielraum zur Entfaltung eigener kreativer Ideen.

Zurück im Haus: Das offen gestaltete Treppenhaus, bestehend aus Holzstufen mit einer Stahl-Unterkonstruktion, führt Sie in das Obergeschoss.
Beide Wohnräume werden von viel Sonnenlicht erfüllt und verfügen über einen ebenmäßigen Zuschnitt, welcher jegliche Möblierungswünsche erlaubt. Ein heller Laminatboden fügt sich ideal ins Gesamtbild ein und schafft eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre.
Das tagesbelichtete, moderne Badezimmer vervollständigt die Ebene und verfügt über ein WC, ein Waschtisch sowie eine verglaste Dusche.

Das Dachgeschoss beherbergt gleich zwei Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer.
Beide Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein Bett, einen Schrank und einen Schreibtisch. Jeweils zwei Fenster lassen das Sonnenlicht tief in den Raum fallen.
Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einem WC, Waschtisch und einer Badewanne ausgestattet und deckenhoch mit modernen hellen Wandfliesen versehen.

Vervollständigt wird das Angebot durch den großen Keller im Untergeschoss der Immobilie. Er beherbergt einen Hobbyraum, eine Waschküche, einen Heizraum sowie einen separaten Flur zur Kelleraußentreppe.

FAZIT
Zusammenfassend bietet dieses exquisite Reihenmittelhaus beste Voraussetzungen sowohl für anspruchsvolle Paare, als auch für Familien mit Kindern.
Wenn Sie ein komfortables, großzügiges Wohnen mit Platz für die ganze Familie suchen und Ihnen eine Immobilie mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial wichtig ist, dann sollte dieses Eigenheim genau das Richtige sein!
Die sonnenhelle, lichtdurchflutete Ausstrahlung, verbunden mit einem individuellen Zuschnitt und einem gut gepflegten Gesamtzustand spricht für sich.
Nehmen Sie Platz - im Haus oder im Freien - und genießen Sie die traumhafte und ruhige Atmosphäre.
Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der gelungenen Gesamtkonzeption dieses Angebots überzeugen!

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER / HAUSTÜR

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Baujahr: 1994

Fenster: Kunststoff-Iso-Fenster (doppelverglast) mit Rollläden - einige wurden bereits erneuert

Haustüre: 2016

EXTRAS

- Modernes Kamerasystem (mit 2 Kameras zur Straße und einer Kamera zur Gartenseite - eine weitere steht noch zur freien Verfügung bereit)
- Alarmanlage
- fest installierte Split-Klimaanlage im Dachgeschoss

SANIERUNGEN der letzten Jahre

- nahezu alle Heizkörper und Türzargen wurden ab 2011 erneuert
- Gäste-WC und Duschbad wurden in 2011 saniert / Wannenbad im DG wurde in 2017 saniert
- Gastherme aus 2015 (die Eigentümer hatten als Richtwert einen Verbrauch von ca. 45,-? monatlich)
- Stellplätze vor dem Haus wurden neu gepflastert

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Stichstraße inmitten eines familiären Wohngebietes von Kerpen-Sindorf. Das nachbarschaftliche Umfeld zeichnet sich aus durch eine gepflegte und aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung.
Kerpen-Sindorf selbst verfügt über jegliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine umfassende Infrastruktur mit vielen Vorzügen und zählt somit zu den begehrtesten Wohnlagen rund um Köln.
Umfassende Einkaufsmöglichkeiten sowie eine breit gefächerte Gastronomie, zahlreiche Fachärzte, die eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten; auch für Kinder ist bestens gesorgt:
Kerpen bietet Kindergärten, Tagesmütter, Grund- und weiterführende Schulen. Das vielseitige, kulturelle wie sportliche Freizeitangebot (z.B. Tennis, Reiten, Golf, ein Hallen- und zwei Freibäder) trägt mit zum hohen Wohnwert bei.

Des Weiteren schafft die Umgestaltung des Tagebaus Hambach zum Hambacher See langfristig ein attraktives Naherholungsgebiet mit Wasserflächen, Freizeitangeboten und viel Natur. Für Orte wie Kerpen-Sindorf, bedeutet dies eine deutliche Aufwertung der Wohnlage sowie eine erhöhte Lebensqualität. Diese Entwicklung kann perspektivisch zu stabilen bzw. steigenden Immobilienwerten beitragen.

Pendler haben einen kurzen Weg zum Bahnhof (welcher sich direkt in Sindorf selbst befindet) mit besten Verbindungen nach Köln (Direktverbindung in ca. 20 Minuten zum Hauptbahnhof Köln).
Die Autobahn (A1 / A61) ist nur wenige Kilometer entfernt.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



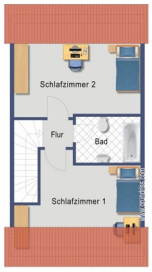




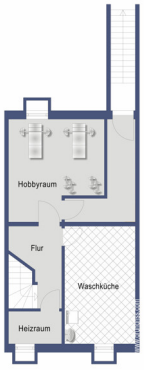
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.