Kerpen-Brüggen! Rustikaler Charme! DHH mit Garage! Ruhige Lage! (NG 4986)



Ihr Ansprechpartner
Nicolas Gerth

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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



Kaufpreis	249.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1948	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	100 m²	**Zimmer**	5
Nutzfläche		**Grundstück**	440 m²
Garage/Stellplatz	1/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn- und Esszimmer, Freizeit-/Mehrzweckraum (Nutzfläche), Innenhof, Terrasse, Garten

OG: Flur, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Tageslicht-Badezimmer

KG: Badezimmer, Vorratsraum, Lagerraum, Heizungsraum

Nebengebäude: Waschküche, Werkstatt, Gartenhaus, Geräteschuppen

BESCHREIBUNG
Willkommen in Kerpen-Brüggen, einem idyllischen Wohnort, der perfekte Anbindung und naturnahes Leben vereint. Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1948 liegt auf einem 440 m² großen, vollständig eingefriedeten Grundstück in einer ruhigen, bevorzugten Wohnlage. Die solide Bauweise, das klassische Satteldach mit Schleppgaube und die rot verklinkerte Fassade verleihen dem Haus nicht nur Charakter, sondern fügen sich auch harmonisch in das gepflegte Straßenbild ein.

Auf rund 100 m² Wohnfläche erwarten Sie 5 helle, gut geschnittene Zimmer, die Raum für Familie, Arbeit und individuelles Wohnen bieten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, von der aus Sie das Gäste-WC erreichen. Der Wohn- und Essbereich bietet Platz für geselliges Beisammensein und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Die Küche ist

funktional geschnitten und bietet direkten Zugang zum Innenhof, von dem aus Sie sowohl den praktischen Schuppen als auch die Waschküche und die Garage erreichen. Zusätzlich sind vom Innenhof aus der Kellerbereich und der Garten zugänglich, der mit seiner Terrasse und der Markise zum Entspannen im Grünen einlädt. Ein weiterer wohnlich gestalteter Freizeit-/Mehrzweckraum (Nutzfläche) im Erdgeschoss kann vielseitig genutzt werden.

Eine elegante Holztreppe führt in das Obergeschoss. Dieses verfügt über zwei Schlafzimmer und einen weiteren, großzügigen Raum, der derzeit als zweites Wohnzimmer genutzt wird. Eines der Schlafzimmer ist zur Gartenseite ausgerichtet und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Das andere Schlafzimmer ist besonders groß geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Schrank.

Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein Duschbad mit klassischen weißen Wand- und Bodenfliesen sowie weißer Sanitärausstattung. Vom Flur aus gelangen Sie außerdem zum Dachboden, der zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Eine praktische Kellertreppe in der Garage führt sowohl in den Heizungsraum als auch in zwei separate Vorrats- bzw. Lagerräume.

Die Nebengebäude mit Platz für Waschmaschine und separate Werkstatt bieten zusätzliche Nutzfläche für Hobbys, Vorräte und technische Ausstattung. Sie erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses auf attraktive Weise.

Der Garten ergänzt den Wohnraum auf natürliche Art und schafft eine ruhige Außenfläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Geräteschuppen bietet Platz für Gartenutensilien.

Das Haus befindet sich in besonders ruhiger Lage am Anfang eines Wendehammers. Es verfügt über einen pflegeleichten Vorgarten sowie Stellplätze in der Einfahrt und eine Garage, die komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum ermöglichen.

FAZIT
Diese charmante Doppelhaushälfte in Kerpen-Brüggen vereint Ruhe, Raum und Funktionalität auf ideale Weise. Mit ihrem gepflegten Erscheinungsbild, der soliden Bauweise und der gut durchdachten Raumaufteilung bietet das Haus ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf naturnahes Wohnen bei gleichzeitig guter Anbindung legen.

Der großzügige Garten, die praktischen Nebengebäude sowie Garage und Stellplätze erweitern die Nutzungsmöglichkeiten und schaffen zusätzlichen Komfort. Die bevorzugte Lage am Anfang eines Wendehammers rundet das Angebot ab und macht dieses Objekt zu einem idealen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

SONSTIGE ANGABEN
HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS
Gas-Brennwert-Heizung
Baujahr Gebäude: 1948
Baujahr Heizung: 1999
Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 315,4 kWh/(m²*a)
Effizienzklasse: H
Gültig bis: 08.12.2035

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage in Kerpen-Brüggen, die durch ihre angenehme

Nachbarschaftsstruktur und eine hohe Lebensqualität geprägt ist. Gepflegte Wohnhäuser, grüne Gärten und eine entspannte Wohnatmosphäre verleihen dem Umfeld einen besonders wohnlichen Charakter.

Der Standort verbindet auf harmonische Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer gut entwickelten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise auch schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Die Nähe zur Erft, Spazierwege, Grünflächen und gewachsene Landschaftsstrukturen laden dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen und die Natur unmittelbar vor der Haustür zu genießen.

Auch die verkehrstechnische Anbindung ist sehr gut: Die umliegenden Landstraßen sowie die Nähe zu den Autobahnen A1 und A61 ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Köln, Düren oder Erftstadt. Der öffentliche Nahverkehr stellt zudem eine komfortable Verbindung zu den nächsten Bahnhöfen und Ortsteilen sicher.

Gerade diese Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und angenehmer Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Rückzugsort und urbaner Nähe schätzen.

Insgesamt bietet die Lage in Kerpen-Brüggen damit einen idealen Rahmen für komfortables und langfristig wertbeständiges Wohnen.

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

Objektbilder













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







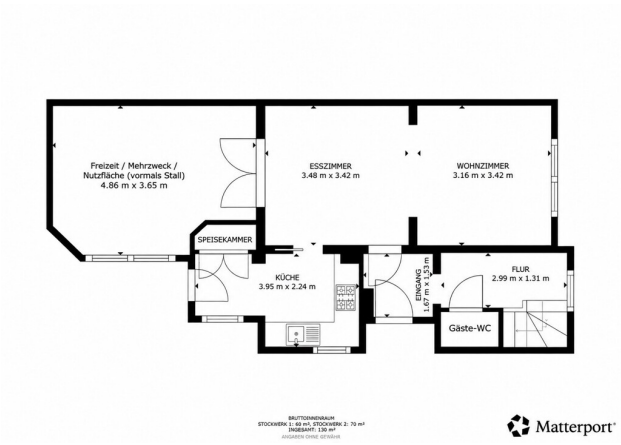


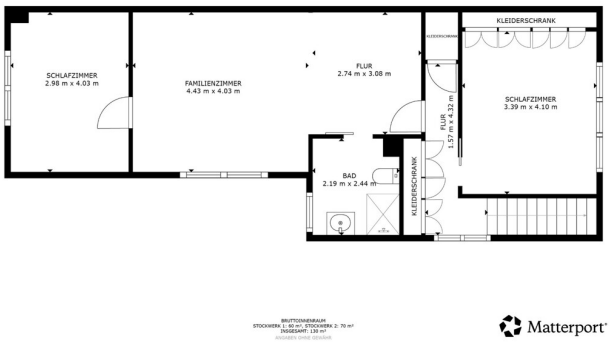




Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de







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.