

Vettweiß

# Modernes Einfamilienhaus mit schönem Garten

*Property ID: 25460018R*



**PURCHASE PRICE: 519.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 471 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## At a glance

Property ID	25460018R	Purchase Price	519.000 EUR
Living Space	ca. 141 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2021		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	25.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.09.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## The property



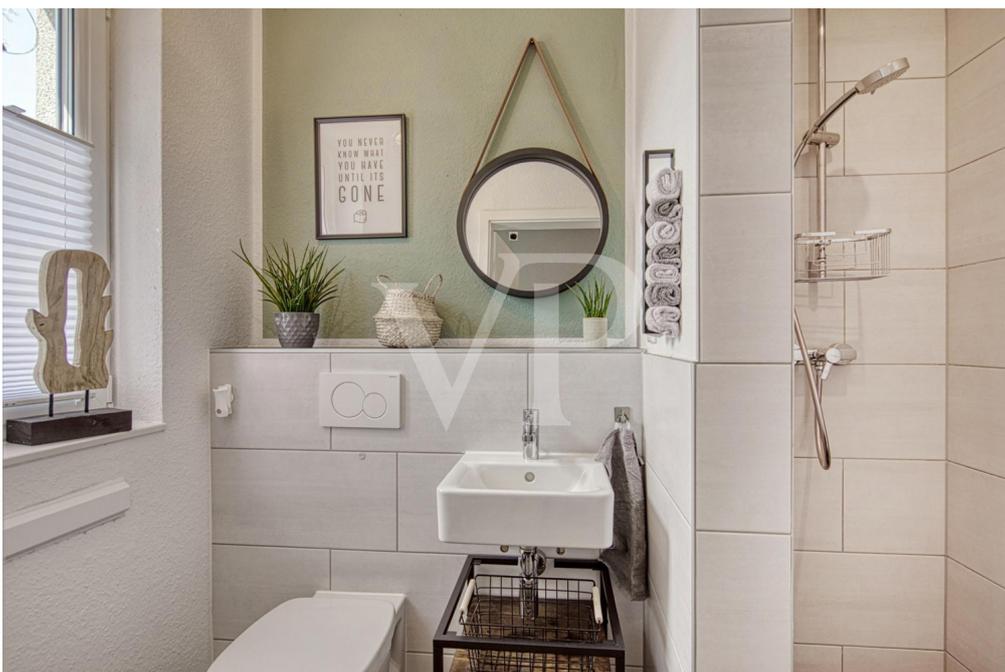
Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## The property



Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## The property



Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## The property



Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## The property



Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## The property



Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## A first impression

Dieses moderne Familienhaus wurde 2021 erbaut. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 471 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage in einem Ortsteil von Vettweiß.

Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer; hier findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort.

Dank der energieeffizienten Bauweise - KfW 55 Haus - die eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und eine Wallbox in der Garage integriert sowie einer hochwertigen Ausstattung ist das Haus besonders attraktiv für Familien, die Wert auf hohen Wohnkomfort legen.

Die Heizungsart sorgt nicht nur für ein behagliches Wohnklima, sondern ist auch ökologisch sinnvoll und mit Blick auf zukünftige Energiepreise eine kluge Entscheidung

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch seine durchdachte Raumgestaltung überzeugt. Die moderne Küche ist mit einer praktischen Kochinsel ausgestattet, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangt man in den liebevoll gestalteten Garten. Der Außenbereich besticht durch eine überdachte Terrasse mit integrierter Outdoorküche, einem kleinen Pool zum Entspannen und einem Gartenhaus mit Veranda. Ein moderner Holzzaun umrahmt den Außenbereich und fügt sich harmonisch in die Gesamtoptik der Immobilie ein. Der passend gestaltete Vorgarten unterstreicht zusätzlich das gepflegte Erscheinungsbild.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer. Ebenso liegt eine Ankleide auf dieser Etage und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Familienbad im Obergeschoss verfügt über Tageslicht und ist funktional ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist das Dachgeschoss, das sich vielseitig nutzen lässt. Es beherbergt ein großes Schlafzimmer, eine weitere Ankleide sowie ein Büro, das sich ideal für das Homeoffice eignet.

Die Raumaufteilung im gesamten Haus ist perfekt durchdacht und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien.

Vom Haus erreicht man durch den HW-Raum die Garage mit angrenzenden Heizungsraum. Drei Außenstellplätze gehören zur Immobilie und bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Der hochwertig verlegte Vinylboden in Holzoptik sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre, ist gleichzeitig äußerst strapazierfähig und pflegeleicht. Die vielen Akzente in Holz sowie das zeitgemäße Wohnkonzept schaffen einen idealen Ort für gesellige Zusammenkünfte und Familienabende. Auch im Gartenbereich - ganz besonders in der Outdoorküche - findet man ebenfalls Akzente in Holz .

Insgesamt bietet dieses Wohlfühlhaus eine hervorragende Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Ausstattung und ansprechender Architektur.

Lassen Sie sich bei einem Besuch vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Kontaktadresse: 0171/6290084

Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Details of amenities

- KfW 55 Haus
- Wärmepumpe
- Belüftung
- PV Anlage 5,5 KW und Speicher 5 KW
- Internetanschluss 2fach in fast jedem Raum
- Wallbox
- Moderne Haustüre in rot
- Frontschwelle zur Haustür in Holzoptik aus Stein
- Fassadenverkleidung in Holz sowie mit Tresterplatten
- Treppenbelag in Massivholz sowie eine offene Holz-Treppe
- Offenes Raumkonzept
- Hochwertiger Bodenbelag in Vinyl in Holzoptik im Wohnbereich
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Moderne Küche mit Kochinsel sowie Dunstabzug von Berbel
- Fliesenbelag im Gäste-Bad und im Familienbad mit barrierefreien Duschen
- Überdachte Terrasse mit Outdoorküche  
mit Holzbackofen - Pizzaofen & Grill von MERKLINGER  
mit Gasgrill
- Wandverkleidung der Outdoorküche in Holz
- Gartenhaus mit Veranda
- Pool verkleidet
- Gewächshaus
- Kleines Gerätehaus aus Holz
- Holzzaun modern
- Garage

Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer familienfreundliche Lage in dem Ortsteil Froitzheim 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 Entfernung zur Stadt Köln ist ideal für Berufspendler.

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.

Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.63 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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