

Wesseling / Urfeld – Urfeld

## Vivienda moderna en una casa adosada de alta calidad: proyecto de nueva construcción directamente en el Rin.

Número de propiedad: 24400005nb



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

PRECIO DE COMPRA: 558.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141,37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 487 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 24400005nb                |
| Superficie habitable | ca. 141,37 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 4                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 2025                      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 558.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | con proyecto                                                              |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados                                                         |

Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## Datos energéticos

|                     |                                |                        |                      |
|---------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Eléctrica                      |                        |                      |

Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## La propiedad



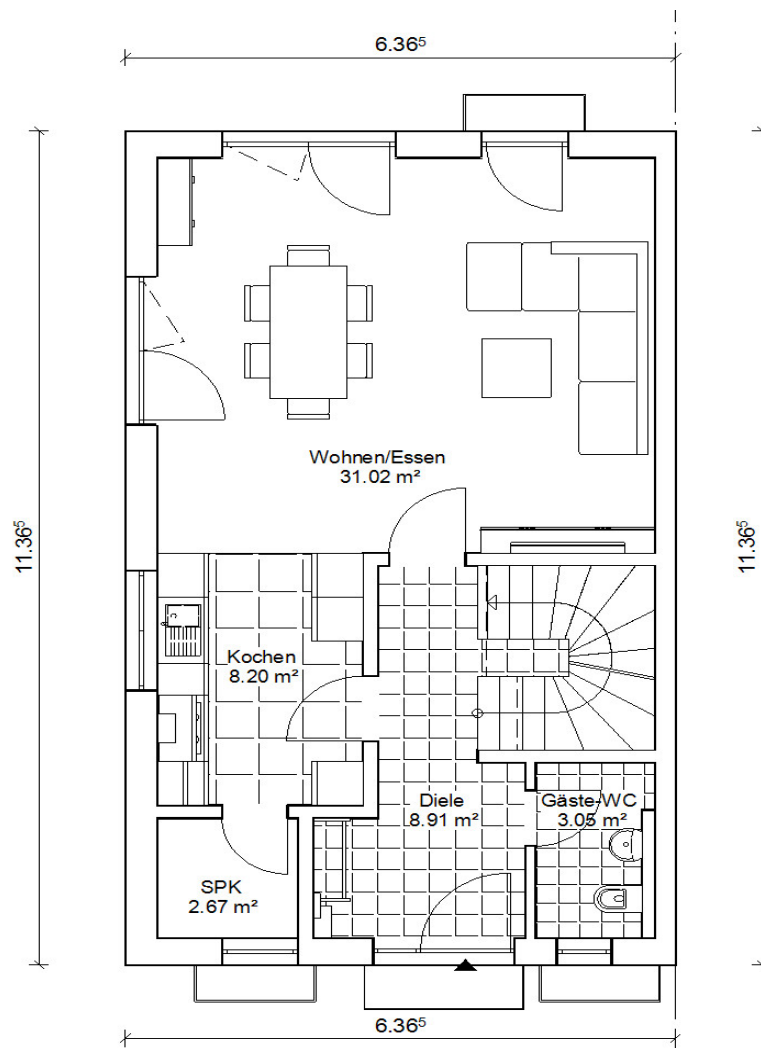
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

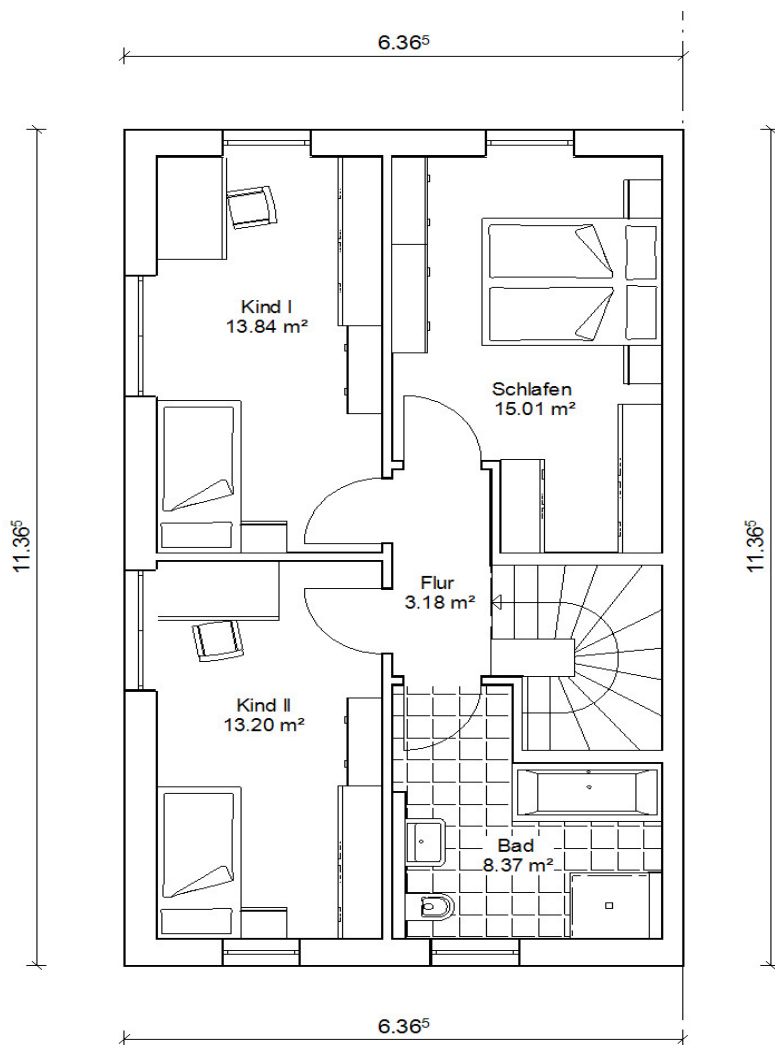
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

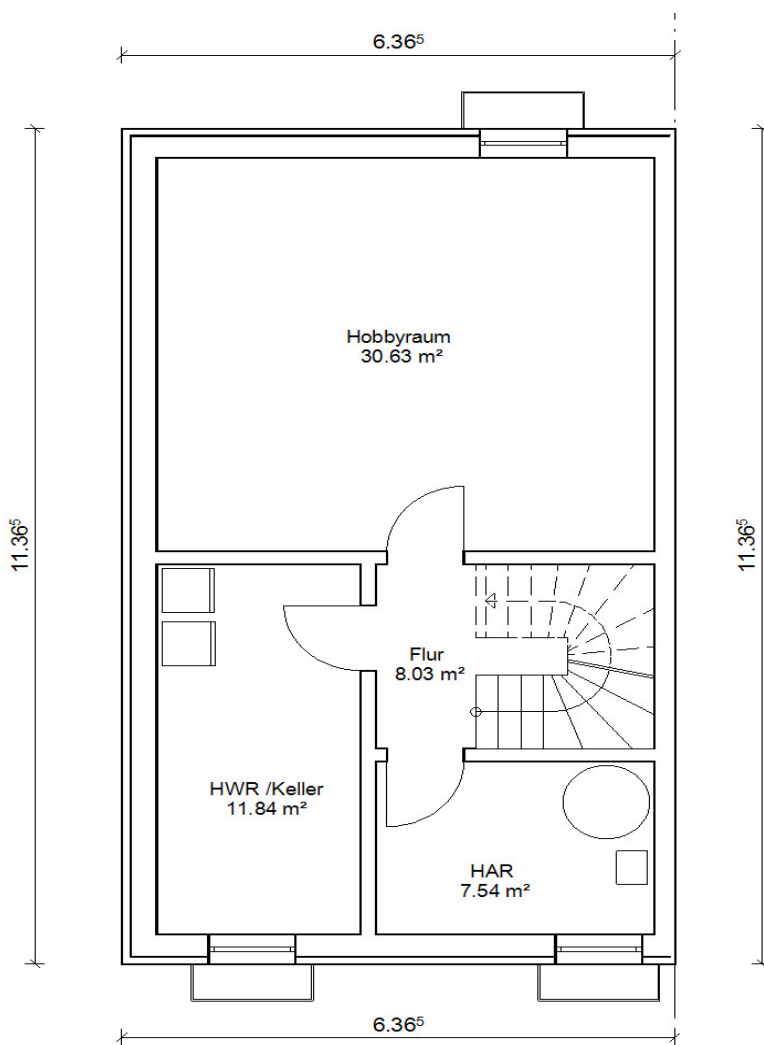
Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

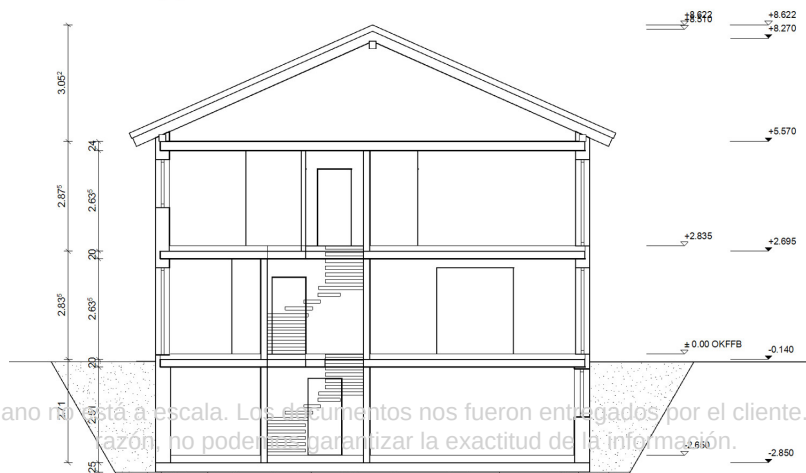
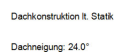
## Planos de planta











Este plano muestra a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese projektierte Doppelhaushälfte in Wessling-Urfeld.

Auf einem großzügigen 487 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage mit Rheinnähe entsteht diese exklusive Doppelhaushälfte, die keine Wünsche offen lässt. Erleben Sie luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau.

Diese projektierte Doppelhaushälfte bietet mit ca. 116,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung ein modernes und komfortables Zuhause für die ganze Familie. Die Immobilie wird in massiver Bauweise errichtet und erfüllt die strengen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), unter anderem durch eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung.

Wenn Sie das Dachgeschoss ausbauen, kann die Wohnfläche noch erweitert werden.

Die Fassade ist mit einem eleganten Außenputz versehen, und das Haus überzeugt durch ein 24° geneigtes Satteldach sowie zwei Vollgeschosse, die großzügige und lichtdurchflutete Räume schaffen. Der Vollkeller aus WU-Beton bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch einen wohnlich nutzbaren Hobbyraum.

Ausstattungs Highlights:

- Massivbauweise mit 36,5 cm starken Ytong-Planblocksteinen und hochwertigem Außenputz
- Hochwertige 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit exzellenten Dämmwerten (Uw-Wert: 0,82) und hoher Einbruchhemmung
- Natursteinfensterbänke innen und außen
- Dachstuhl aus Fichten-Konstruktionsvollholz und langlebige Tondachziegel der Marke Nelskamp
- Schwimmender Estrich, auch im Keller, mit hochwertiger Dämmung
- Lichte Rohbauhöhe im Keller von 2,50 m
- Elektrische Rollläden mit IO-Funksteuerung

Raumaufteilung:

Im Kellergeschoss befindet sich ein großzügiger Flur, der direkt in den vielseitig nutzbaren Hobbyraum führt. Dieser bietet viel Platz für Fitness, Homeoffice oder kreative Hobbys. Ergänzt wird das Untergeschoss durch Technik- und Abstellräume, die für

praktischen Stauraum sorgen.

Das Erdgeschoss besticht durch seinen offenen Wohn-/Essbereich, der viel Platz für ein gemütliches Zusammensein bietet und einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten ermöglicht. Die offene Küche grenzt an den Wohnbereich an und bietet optimale Arbeitsbedingungen. Eine einladende Diele mit Garderobebereich sowie ein modernes Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Elternschlafzimmer sowie zwei großzügige Kinderzimmer, die ideal als Schlaf-, Spiel- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Das moderne Tageslichtbad bietet ausreichend Platz für die Familie, während der zentrale Flur eine effiziente Verbindung zwischen den Räumen schafft.

Besonderheiten:

- Vollkeller in „weißer Wanne“ mit Rissbreitenbegrenzung, ideal gegen drückendes Wasser
- Förderfähig nach den Kriterien der Bundesförderung für effiziente Gebäude
- Festpreis- und Bauzeitgarantie für Planungssicherheit

Lage:

Das Neubauprojekt befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend in Wesseling, einer Stadt mit hervorragender Anbindung an die Rheinmetropolen Köln und Bonn. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Rhein sowie umliegende Grünflächen laden zu Spaziergängen und Erholung ein.

Fazit:

Diese Doppelhaushälfte vereint moderne Architektur, energieeffizientes Wohnen und hochwertige Ausstattung. Eine ideale Immobilie für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Komfort und eine attraktive Lage legen.

Der gesamte Grundriss und die Innenausstattung können vom Käufer noch frei gewählt und verändert werden.

Bitte beachten Sie, dass das Grundstück nur auf der Seite des Eburonenwegs bebaut werden darf, auf der Seite des Ubierweges ist keine Bebauung möglich.

Bitte beachten Sie, dass Sie bei uns nur das Grundstück kaufen und die Bebauung eigenverantwortlich vornehmen. Kaufnebenkosten entfallen ebenfalls nur auf den Grundstückspreis von 229.000,00 €. Die Baukosten der vorgestellten Beispielplanung belaufen sich auf ca. 360.000,00 €.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen



Termin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieses Grundstücks persönlich zu überzeugen.

Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## Todo sobre la ubicación

Das Grundstück befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile von Wesseling: Urfeld. Diese charmante Nachbarschaft bietet eine erstklassige Wohnlage, die Ruhe und Erreichbarkeit vereint. Die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen und dem öffentlichen Nahverkehr macht es zu einem äußerst attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Pendler.

Eingebettet in die malerische Landschaft des Rheinlands bietet dieses Grundstück eine naturnahe Umgebung, die Ruhe und Erholung verspricht. Genießen Sie Spaziergänge entlang des Rheins oder erkunden Sie die umliegenden Naturschutzgebiete, die nur einen Steinwurf entfernt liegen.

Hervorragende Infrastruktur: Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, problemlos die umliegenden Städte wie Köln, Bonn und Düsseldorf zu erreichen. Die Autobahnen A1, A4 und A555 sind schnell erreichbar.

Dieses Grundstück in Wesseling-Urfeld vereint das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, naturnahe Umgebung und die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen oder eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit zu tätigen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24400005nb - 50389 Wesseling / Urfeld – Urfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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