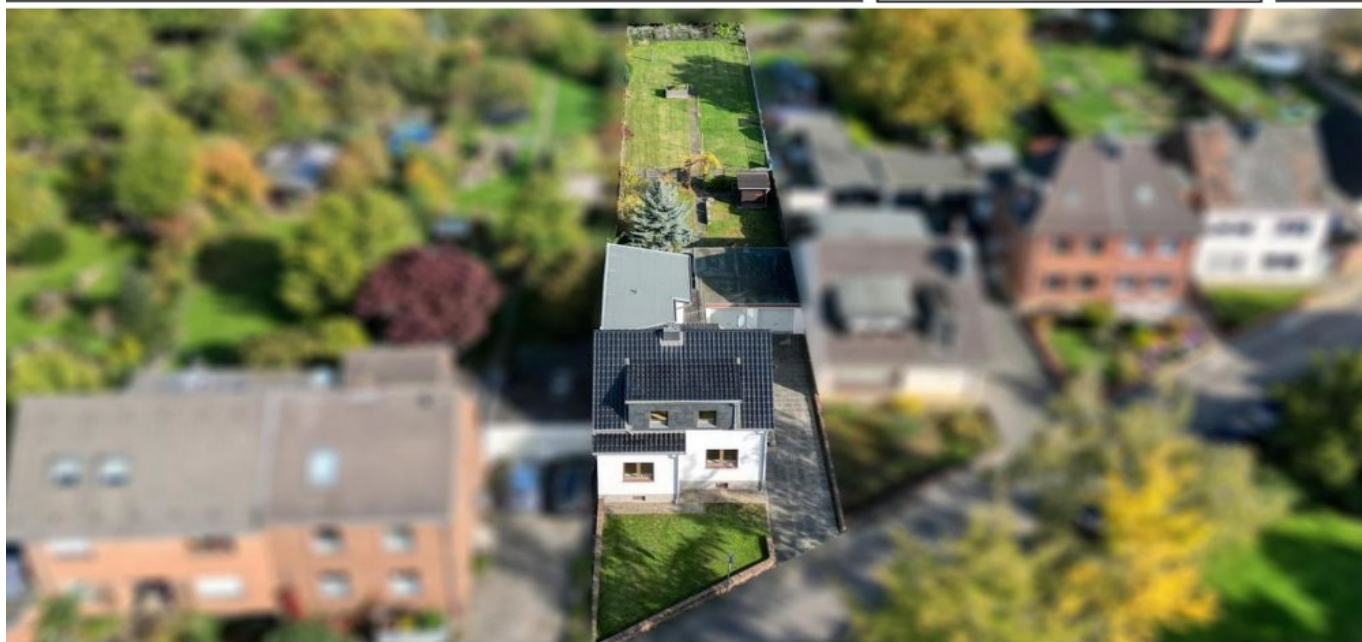


Erftstadt – Kierdorf

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 22400032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.017 m²

CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

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

CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22400032
Superficie netta	ca. 139 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1946
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.11.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	341.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

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: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

Una prima impressione

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in Erftstadt-Kierdorf. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.017 m² großen Grundstück, das viel Potenzial bietet, um die eigenen Träume zu verwirklichen. Ursprünglich ca. 1946 erbaut wurde das Haus 1964 mit einem Anbau in Erd- und Obergeschoss erweitert, um mehr Wohnfläche zu schaffen. Über die lange Einfahrt erreichen Sie die Hauseingangstüre und gelangen in den charmanten Eingangsbereich. Zur linken geht das Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer ab, während es geradeaus in die helle Küche geht. Diese bietet genügend Platz für allerlei Küchenschränke sowie eine kleine Sitzgruppe. Außerdem gelangen Sie von der Küche auf eine kleine, überdachte Veranda, auf der Sie die ersten morgendlichen Stunden gemütlich mit einem Kaffee verbringen können. Hinter der Küche geht es in den angebauten Teil, in dem Sie ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne erwartet. Über die Holztreppe im Eingangsbereich gelangen Sie ins Obergeschoss, das insgesamt vier Zimmer (zwei davon sind Durchgangszimmer) bietet, die individuell genutzt werden können. Im angebauten Teil befindet sich das größte Schlafzimmer des Obergeschosses mit Balkon sowie das helle Duschbad mit Tageslichtfenster. Das Haus ist teilunterkellert, so dass Sie im Keller die Waschküche, die Heizungsanlage und ausreichend Stauraum finden. Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung. Über die Kelleraußentreppe erreichen Sie ebenfalls den Innenhof und können entweder zurück ins Haus oder aber in den freundlichen und pflegeleicht angelegten Garten gelangen. Dieser bietet mit seiner Größe viele Entfaltungsmöglichkeiten und wartet auf eine Familie, die Freude und Liebe mitbringt. Sämtliche Fenster sind doppelt verglast und mit manuell bedienbaren Rollläden ausgestattet. Das Dach des Haupthauses mit Giebelverschieferung wurde ca. 2006/2007 vollständig saniert, während das Flachdach des Anbaus erst in 2016 erneuert wurde. Abgerundet wird das Angebot durch das hohe Angebot an PKW-Stellplätzen. Die lange Auffahrt sowie die Doppelgarage bieten Platz für mehrere Autos.

CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

Tutto sulla posizione

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sind zu Fuß schnell zu erreichen und für den täglichen Bedarf stehen zwei Apotheken, ein Bioladen, eine Tankstelle sowie Bank- und Postfiliale zur Verfügung. Mit einer Grundschule sowie drei Kindergärten zeigt sich Kierdorf auch von seiner familienfreundlichen Seite. Weitere Supermärkte sind ebenfalls innerhalb von 5 Autominuten oder auch zu Fuß gut erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren bzw. unmittelbaren Umgebung. Weitere Erschließung mit vielfältigen Angeboten des täglichen Bedarfs findet in Erftstadt-Liblar statt. Kierdorf ist ein ruhiger und beliebter Stadtteil von Erftstadt und liegt ca. 20 km südwestlich von Köln und ca. 25 km von Bonn entfernt im Rhein-Erft-Kreis. Der Rhein-Erft-Kreis mit seinen zehn kreisangehörigen Städten umschließt fast vollständig den linksrheinischen Teil der Stadt Köln. Neben der hohen Wohnqualität trägt vor allem die gute Verkehrsanbindung zur Attraktivität Erftstadts als Wohn- und Arbeitsstandort bei. In Nordrhein-Westfalen zählt der Rhein-Erft-Kreis zu den wirtschaftsstärksten Landkreisen. Aufgeteilt in 14 Stadtteile hat Erftstadt aktuell rund 52.700 Einwohner. Die Stadt ist verkehrsgünstig unmittelbar an die A1 und A61 angebunden und die durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesstraße 265 führt direkt nach Köln. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie ca. 15 Minuten vom Bahnhof mit Park-and-Ride-Anlage in Erftstadt-Liblar zum Kölner Hauptbahnhof. An das ÖPNV-Netz ist Erftstadt durch mehrere Buslinien und ein Anrufsammeltaxi angebunden. Zusätzlich locken ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zu einer persönlichen Entfaltung in der Nähe ein z. B.: Burgen, Schlösser und Kirchen, aber auch für Naturliebhaber und die aktive Freizeitgestaltung gibt es viele Möglichkeiten. Ein beliebtes Ziel zur Naherholung für Jung und Alt ist der 880 km² große Naturpark Rheinland mit seinen zahlreichen Seen und Waldgebieten sowie weitere tolle Ausflugsziele in der Umgebung. Darüber hinaus bietet die Stadt ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen, Camping-, Angel-, und Golfplätzen, Reiterhöfen, Rad- u. Wanderwegen, Spielplätzen und örtlichen Frei- und Hallenbädern. Aufgrund seiner verkehrstechnisch optimalen Lage und Anbindungen nach Köln, Bonn und zum restlichen Rhein-Erft-Kreis sowie dem guten Ruf ist Erftstadt sehr gefragt.

CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 341.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODICE OGGETTO: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

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