

**Erftstadt**

# Charmantes, freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Spielstraße – viel Platz für die ganze Familie

**Codice oggetto: 26400009sec**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 880 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26400009sec - 50374 Erfstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26400009sec - 50374 Erftstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26400009sec	Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 213,8 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 179 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2008		
Garage/Posto auto	3 x Garage		

**Codice oggetto: 26400009sec - 50374 Erftstadt**

## La proprietà



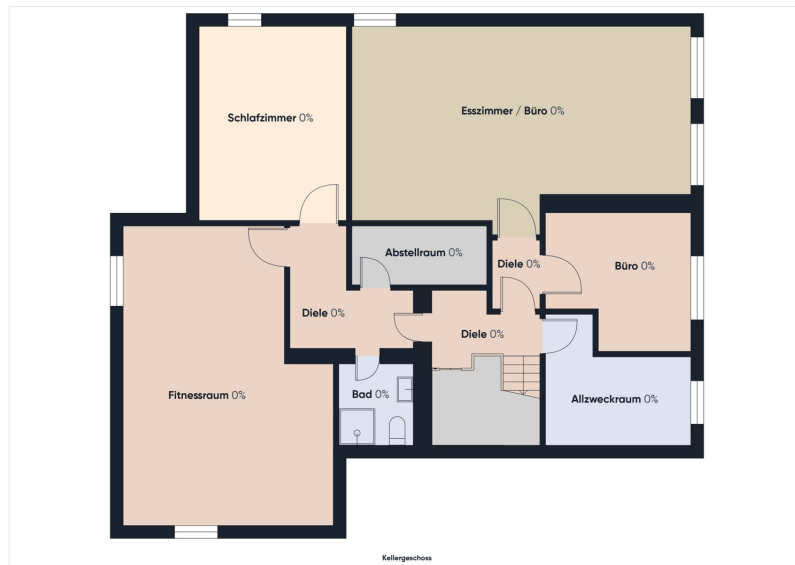
### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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.

Codice oggetto: 26400009sec - 50374 Erfstadt

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26400009sec - 50374 Erfstadt**

## Una prima impressione

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2008, das mit einer großzügigen Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer besonders familienfreundlichen Lage überzeugt.

Auf circa 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Leben auf hohem Niveau.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, wie durchdacht die Grundrissgestaltung ist: Helle, großzügige Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet und zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Ergänzt wird dieser durch ein separates Fernseherzimmer, eine Küche mit eigenem Essbereich, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Einzelgarage. Ein großer, einladender Eingangsbereich rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss bietet ausreichend Platz für die ganze Familie: Hier befinden sich zwei gleich geschnittene Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Darüber hinaus verfügt das Elternschlafzimmer über ein eigenes Bad en suite sowie eine separate Ankleide.

Ein besonderes Highlight ist das Kellergeschoss, das mit zusätzlich circa 109,77 m<sup>2</sup> Fläche weiteres Potenzial bietet. Diese Fläche kann je nach Nutzung teilweise als Wohnfläche angerechnet werden und eröffnet vielfältige Möglichkeiten,

beispielsweise für Fitness, Gäste oder ein Home-Office.

Das circa 880 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert mit einem liebevoll angelegten, sehr schönen Garten. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und ausreichend Platz für Erholung sowie Spiel und Freizeit im Grünen.

Auch beim Thema Parken lässt diese Immobilie keine Wünsche offen: Eine Doppelgarage mit Überlänge sowie eine zusätzliche Einzelgarage bieten reichlich Stellfläche für Fahrzeuge, Fahrräder oder Stauraum. Darüber hinaus stehen vor dem Haus weitere Stellplätze zur Verfügung.

Die Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Immobilie. Hier wohnen Sie ruhig und sicher – ideal für Familien mit Kindern, die gleichzeitig von einer angenehmen Nachbarschaft profitieren.

Der Energieausweis liegt bei den Besichtigungen vor.

**Codice oggetto: 26400009sec - 50374 Erftstadt**

## Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:

- Baujahr 2008
- Weitläufiger Sonnengarten
- Verkehrsberuhigte Straße
- ca. 880 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 213,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 179,3 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die teilweise zur Wohnfläche angerechnet werden kann
- Eine Doppelgarage in Überlänge
- Eine Einzelgarage
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss
- Voll unterkellert mit viel Stauraum
- Gästebad mit Dusche im Kellergeschoss
- Wärmepumpe
- Hochwertige Einbauküche
- Hochwertige Ausstattung
- Schlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleide
- Alarmanlage mit Video
- Gartenhaus

**Codice oggetto: 26400009sec - 50374 Erftstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem charmanten Ortsteil von Erftstadt und überzeugt durch ihre besonders angenehme und familienfreundliche Lage. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, viel Grün und einer ruhigen Wohnatmosphäre.

Ein großer Vorteil ist die hervorragende Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen, sind bequem fußläufig erreichbar. Dadurch genießen Sie eine hohe Lebensqualität und kurze Wege im Alltag.

Die Straße, in der sich das Haus befindet, ist als verkehrsberuhigte Spielstraße ausgewiesen. Dies sorgt für ein besonders sicheres und entspanntes Wohnumfeld – ideal für Familien mit Kindern. Kaum Durchgangsverkehr und eine ruhige Lage bieten beste Voraussetzungen zum Wohlfühlen und Entspannen.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und das regionale Verkehrsnetz, sodass Sie sowohl naturnah als auch gut angebunden wohnen. Die Kölner sowie die Bonner Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten.

**Codice oggetto: 26400009sec - 50374 Erfstadt**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26400009sec - 50374 Erftstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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