

Exposé

Reihenhaus in Kerpen

Kerpen-Horrem, schön und familienfreundliches Wohnen



Objekt-Nr. OM-325157

Reihenhaus

Verkauf: **387.000 €**

Ansprechpartner:
Arnold Gora

50169 Kerpen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	187,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	121,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	72,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es wird ein Reihenhaus mit möglicher Einliegerwohnung aus dem Jahr 1982 in einer ruhiger Lage, innerhalb einer Wohnanlage, angeboten. Mit einer Wohnfläche von 121 qm bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien und gleichzeitigen Homeoffice. Das Haus verfügt insgesamt über 6 Zimmer, von denen 5 als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können.

Die Aufteilung ist wie folgt:

Im Eingangsbereich erwartet Sie eine großzügige Diele. Über eine Holzterrasse zum Obergeschoss gelangen Sie in einen kleinen Flur mit 3 abgehenden Schlafzimmern sowie ein Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche, WC und Badewanne.

Im Kellergeschoss bietet der Heizraum, mit Gaszentralheizung, Platz für eine Werkstatt. Über ein Durchgangszimmer, welches vom vorherigen Mieter als Homeofficeraum genutzt wurde, erreichen Sie den Waschkraum mit genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und der Möglichkeit Wäsche aufzuhängen. Über den Kellerflur erreicht Sie auch den nächsten beheizbaren Raum, der als Schlafzimmer, Hobbyraum oder Wellness-Ruheraum genutzt werden kann. Von diesem Raum geht es in den Tiefkeller, in dem Ihnen im Wellnessbereich eine große Sauna, ein Whirlpool und eine Dusche zur Entspannung zur Verfügung stehen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine separate Küche, ein Gäste WC und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Im Wohnzimmer steht ein gemütlicher Specksteinofen mit Sichtfenster der in der Übergangszeit das gesamte Haus beheizt. Die Terrasse ist überdacht, sodass man auch im Regen den Garten genießen kann. Vor allem an sonnigen Tagen erfreut die Süd-West Lage des Gartens.

Die mögliche Einliegerwohnung erreichen Sie über den Eingangsbereich der Diele. Bei Bedarf kann die zweite Eingangstür in Betrieb genommen werden und eine Trennwand beide Eingangsbereiche trennen. Dieser Anbau besteht aus zwei Etagen. Über den Eingangsbereich betreten Sie diesen Raum. Der untere Wohnbereich bietet die Möglichkeit im hinteren Bereich eine Küchenzeile aufzubauen. Ein kleine Diele trennt Sie von einem weiteren Bad mit Dusche und WC. Die Empore ist über eine Treppe zu erreichen, welche als Schlafplatz oder Büro genutzt werden kann.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

Diese Immobilie ist Ideal für die Familie, zum Wohnen, Arbeiten und Relaxen, aber auch als Kapitalanlage zu nutzen.

Ausstattung

Laminat-/Parkett-/Fliesenböden,

Roll- und Klappläden

Keller voll gefliest und teilweise beheizt und als Wohnraum nutzbar,

Specksteinofen,

Sauna mit Dampfsauna,

Whirlpool,

überdachte Terrasse,

3 Duschen/WCs, 2 Badewannen,

Gastherme mit Warmwasseraufbereitung (1999, zuletzt umfassend saniert 12/2023)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Persönliche Anmerkung:

Wir haben als junge Familie mit zwei kleinen Kindern dieses Haus 1991 gekauft. Unsere Kinder sind dort glücklich aufgewachsen und 2013 ausgezogen. Da uns das Haus zu groß wurde, haben wir es ab 2013 vermietet. Nun sind wir in Rente und werden uns davon komplett trennen. Die gut bürgerliche Nachbarschaft besteht aus Familien, Ehepaaren, Singels und Rentnern. Sie sind immer nett und hilfsbereit. Wir hatten nie negative Erfahrungen und pflegen bis heute Freundschaften zu den Nachbarn.

Das Haus wurde ständig renoviert. Nach der Übergabe durch den letzten Mieter sind Renovierungsarbeiten und Gartenarbeiten notwendig.

Wir verkaufen dieses Haus ohne die Einschaltung eines Maklers, um die Provision zu sparen, da sie nicht notwendig ist (7,14% bei 387 T€ = 28 T€). Den Notar für die Vertragsgestaltung und Behördenverwaltung können auch Käufer/Verkäufer selbst auswählen.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Lage

Das Objekt befindet sich in einer guten und ruhigen Einliegerstrasse, ohne Durchgangsverkehr. Innerhalb der Wohnanlage ist ein großer Spielplatz und ein Kindergarten vorhanden. Am Rand der Anlage sind Bolzplatz, Wald, Wiesen und Felder. Die Grundschule kann fußläufig erreicht werden. Eine Realschule befindet sich in Horrem. Eine weitere Realschule und eine Gesamtschule ist im Schulzentrum Sindorf (ca. 3km), ein Gymnasium in Kerpen (ca. 6km) und Bergheim (ca. 9km). Es existierten entsprechende Schulbusverbindungen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Horrem. Ein Discounter direkt an der Einfahrt zur Wohnanlage. Freizeiteinrichtungen, das Vierjahreszeitenbad "Erftlagune" (ca. 3 km) und verschiedenen Sportanlagen runden das Angebot ab.

Der Bahnhof Horrem, mit seinen S-Bahnen, Regionalbahn, Busbahnhof, Radstation und Pendlerparkplätzen, wird fußläufig in ca. 15 Min. erreicht. Der Bahnhof Horrem ist einer der größten Bahnhöfe im Rhein-Erftkreis. Von hier fährt in der Hauptzeit ca. sechsmal in der Stunde eine Bahn nach Köln (Fahrzeit ca. 20 Min). Es sind Direktverbindungen zum Flughafen Köln und Düsseldorf vorhanden. Autofahrer erreichen nach wenigen Kilometern das Autobahnkreuz Kerpen (A4-A61). Ein zusätzlicher Autobahnanschluss (A4) ist zwischen Horrem und Königsdorf im Bau und wird die Anfahrtzeit nach Köln erheblich reduzieren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,47 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

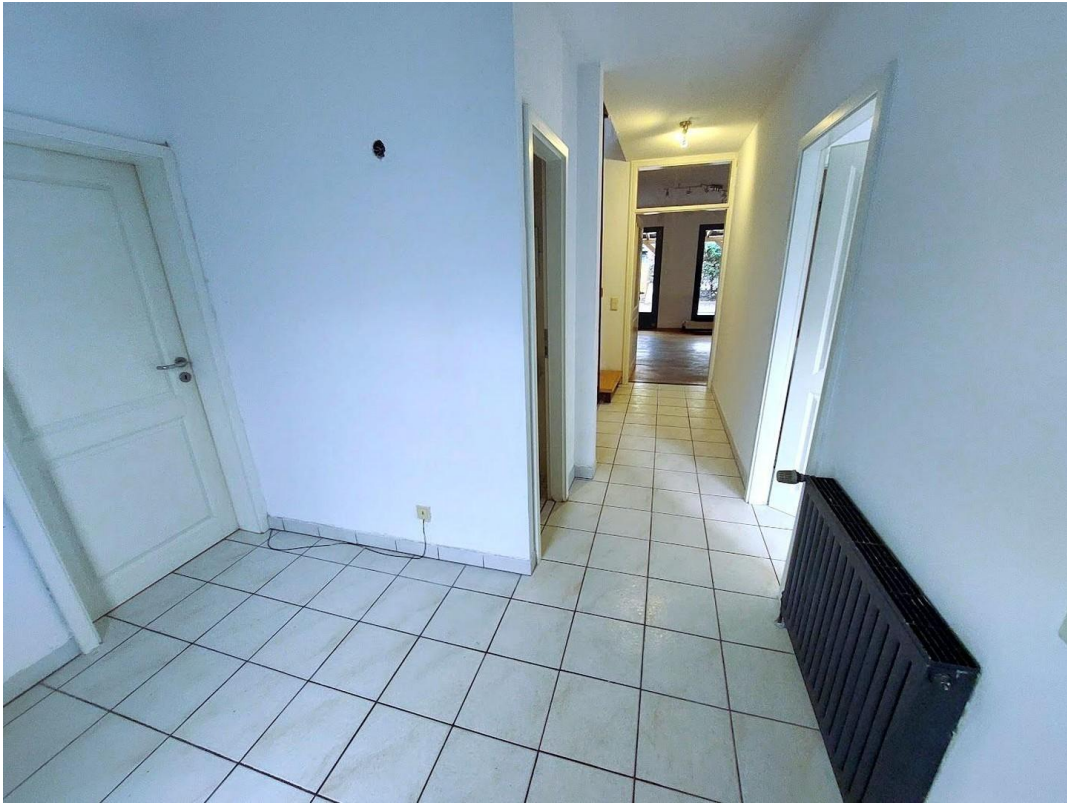


Exposé - Galerie

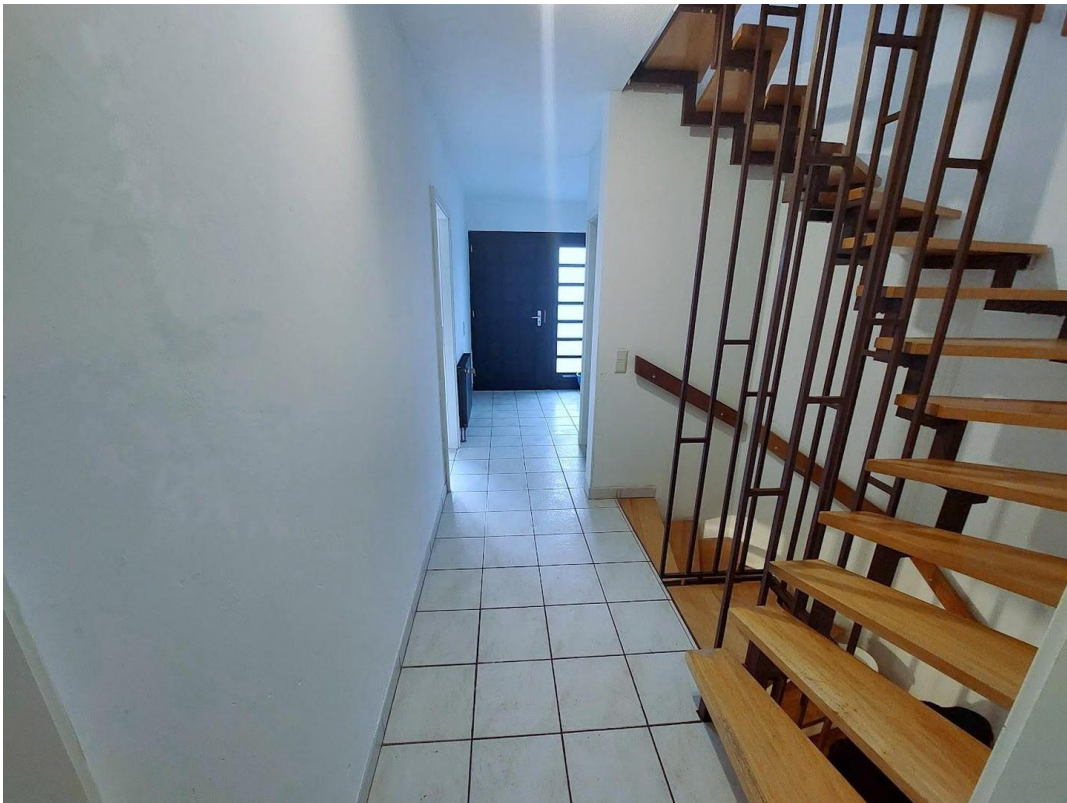


Gartenseite

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

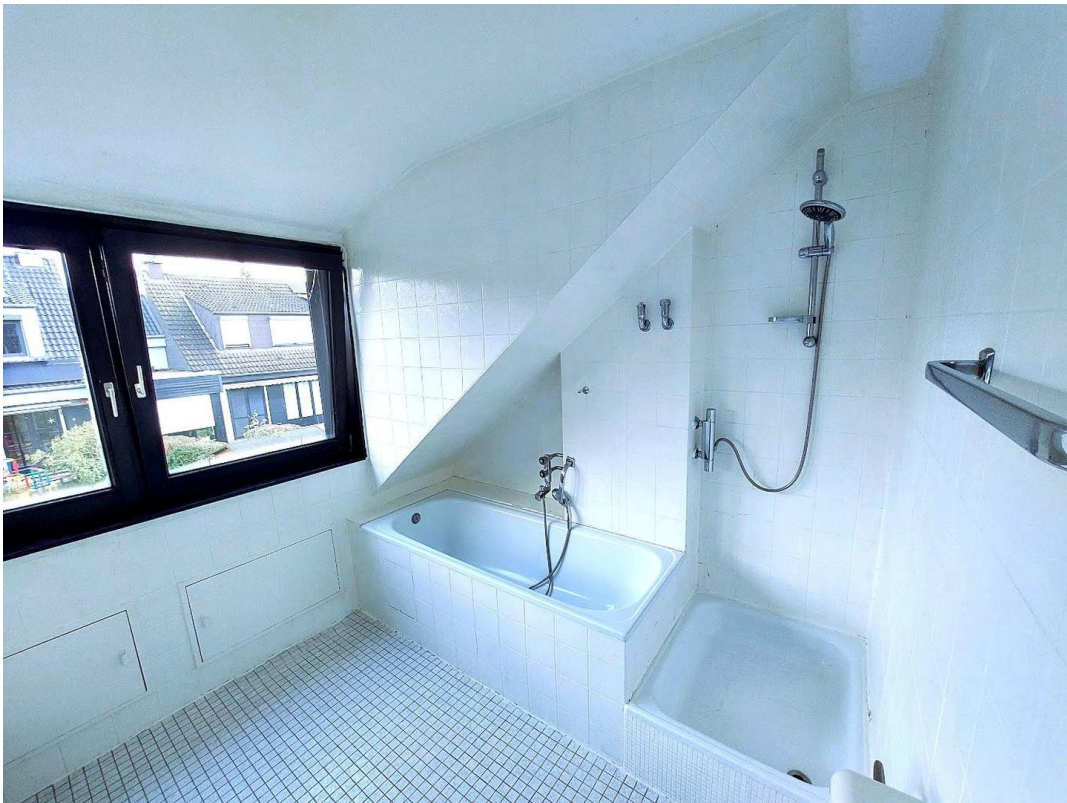


Flur EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG Duschbereich

Exposé - Galerie



Bad OG Waschbecken



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur Keller



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Heiztherme 2023 saniert



Vorratsraum 1

Exposé - Galerie



Waschküche



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum 1



Sauna

Exposé - Galerie



Sauna Eingang



Sauna Liegen

Exposé - Galerie



Dusche mit Whirlpool Keller



Vorratsraum Tiefkeller

Exposé - Galerie



Treppe EG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Küche

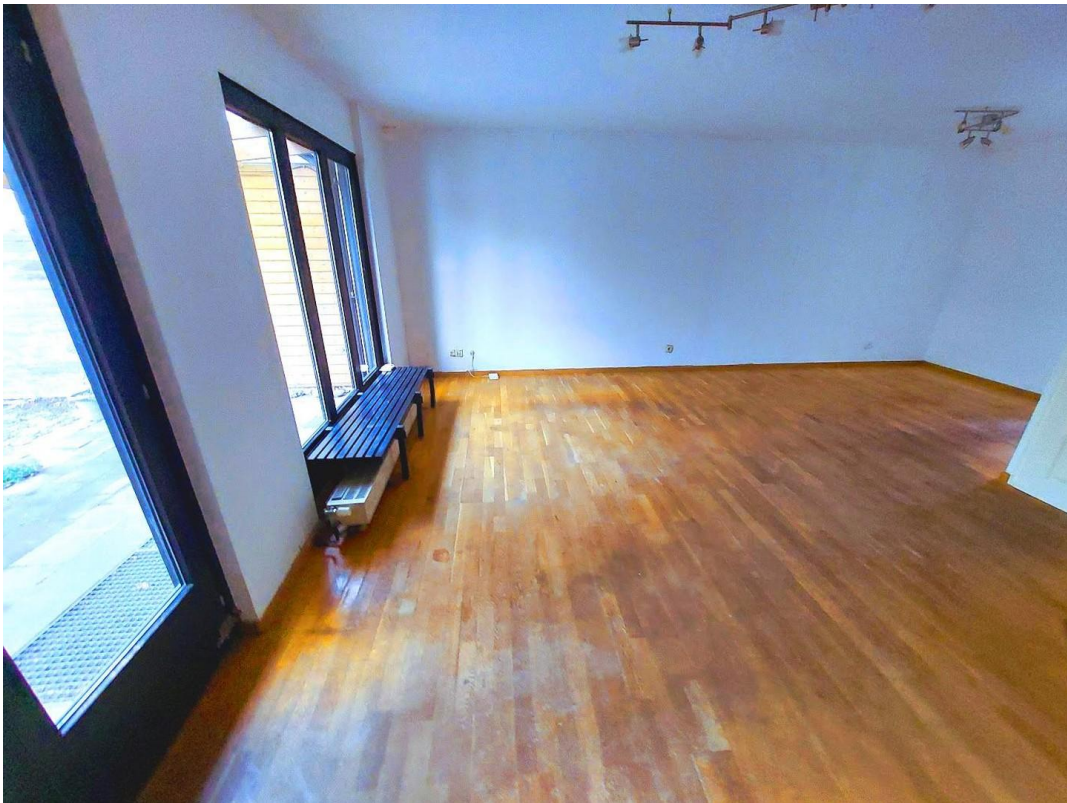


Wohnen

Exposé - Galerie



Kaminfeuer



Wohnen Terrassenseite

Exposé - Galerie

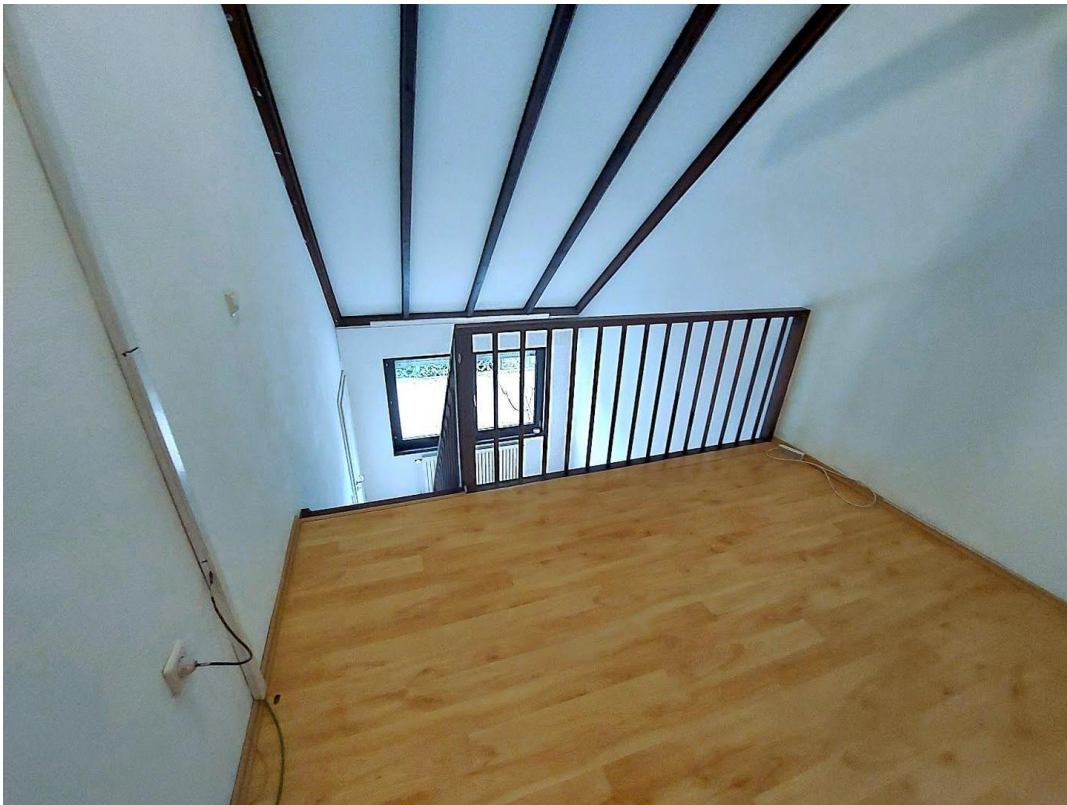


Einliegerwohnung EG



Einliegerwohnung EG Fenster

Exposé - Galerie

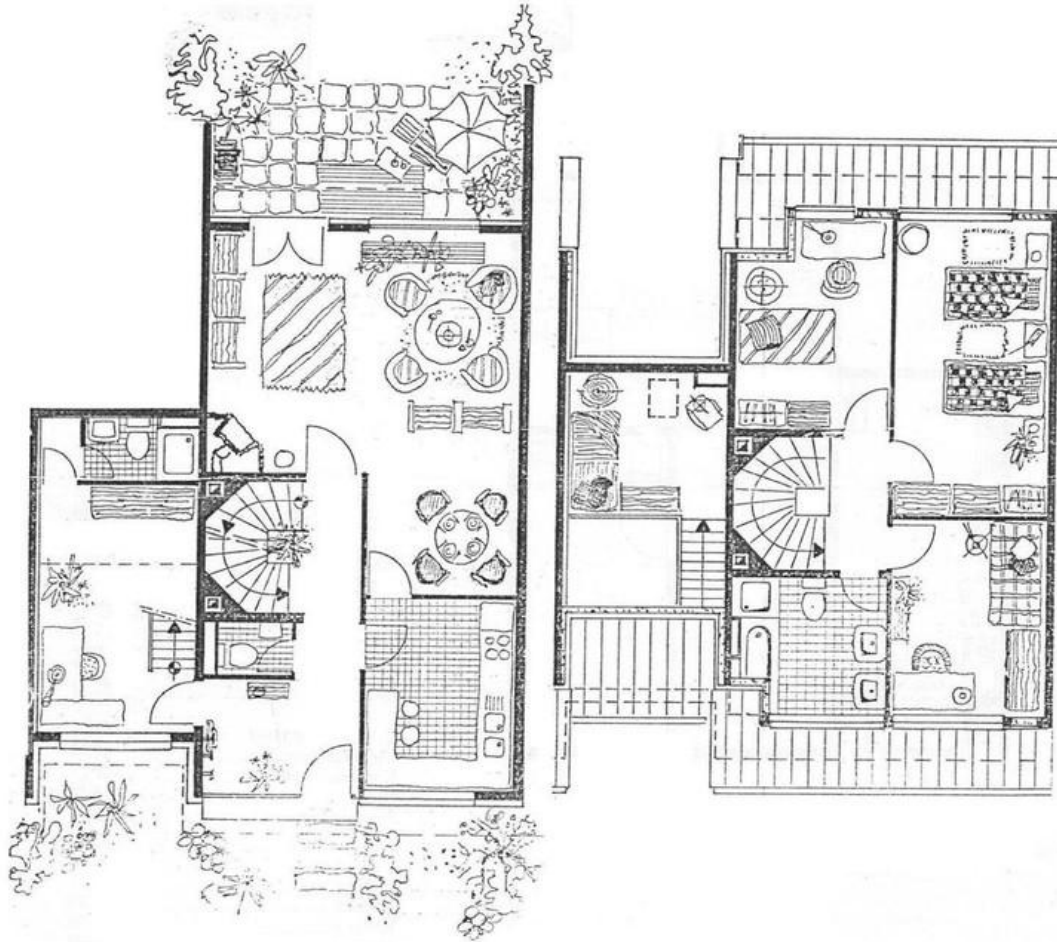


Einliegerwohnung OG

Exposé - Grundrisse

Parkallee Typ 195 S

Mit eingangsseitigem Anbau
als separates Appartement nutzbar

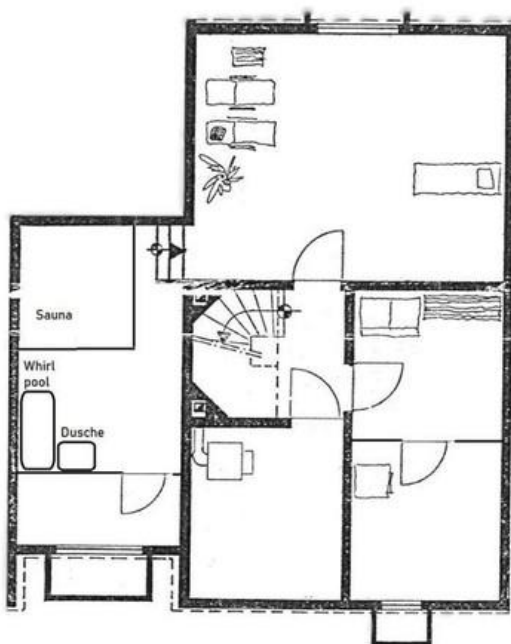


Erdgeschoss
Maßstab 1:100

Obergeschoss
Maßstab 1:100

Ober- und Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoß Maßstab 1:100

Wohnflächenaufstellung Typ (95 S qm)

Wohn-/Esszimmer	30,60
Arbeitszimmer	12,17
Küche	9,95
Diele	10,43
WC	1,38
Dusche	3,19
Empore	7,76
Erdgeschoß	75,48
Elternschlafzimmer	15,68
Kinderzimmer 1	10,09
Kinderzimmer 2	10,27
Bad	6,46
Flur	2,61
Obergeschoß	45,11
Keller 1	26,01
Keller 2	15,76
Keller 3	17,98
Heizung	9,03
Flur	3,92
Untergeschoß	72,70
Wohnfläche	120,59
Nutzfläche	72,70
Wohn-/Nutzfläche	193,29

Keller