

Exposé

Einfamilienhaus in Erftstadt, Nordrhein-Westfalen

**Hochwertiges KfW 55 Effizienzhaus mit, Erdwärme,
Raumlufthilfe und enormem Platzangebot in Erftstadt**



Objekt-Nr. OM-374549

Einfamilienhaus

Verkauf: **975.000 €**

50374 Erftstadt, Nordrhein-Westfalen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	794,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	188,82 m²	Carports	1
Nutzfläche	164,66 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes, verlinkertes Einfamilienhaus der Effizienzklasse KfW 55, erbaut im Jahr 2018. Das Haus vereint moderne Architektur, exzellente Bauqualität und eine hochwertige technische Ausstattung auf einem großzügigen Grundstück mit rund 794 m² Fläche.

Es bietet über drei Etagen rund 260 m² bewohnbare Fläche, die sich flexibel für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationennutzung gestalten lassen.

- Wohnfläche (nach WoFIV): ca. 188,8 m²
- Nutzfläche (nach DIN 277): ca. 164,6 m²
- Gesamtnutzfläche (ohne Terrassen/Balkon/Speicher): ca. 353,4 m²

Dank Erdwärme, kontrollierter Wohnraumlüftung, Fußbodenkühlung/-heizung und Smart-Home-Technologie erleben Sie höchsten Wohnkomfort bei extrem niedrigen Energiekosten.

Grundrisse / Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Arbeitszimmer (optional)
- Gäste-WC mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Zugang zur Garage
- Großzügige Diele mit Blick ins OG

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer mit Zugang zum Ankleideraum (Klimatisiert)
- Ankleideraum mit direktem Zugang zum Bad
- Zwei Kinderzimmer (Eins mit zusätzlicher Empore)
- Familienbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC

Kellergeschoss:

- Hobbyraum (auch als Küche, Wohnzimmer oder Schlafzimmer nutzbar)
- Duschbad mit WC
- Abstellraum (auch als weiteres Schlafzimmer geeignet)
- Heizungsraum
- Waschküche
- Flur mit viel Stauraum

Ausstattung

- Energieeffizienz: KfW 55 Standard, Erdwärme, zentrale Lüftungsanlage
- Fenster: 3-fach verglaste Schüco-Fenster mit erhöhtem Einbruchschutz
- Fußbodenheizung/-kühlung: in EG, OG und KG (teilweise auch in den Duschen)

- Deckenhöhe: EG 2,72 / 5,60 m, KG 2,59 m
- Smart Home: Busch & Jäger Schaltsystem, programmierbar und steuerbar über App
- Klimaanlage: im Elternschlafzimmer
- Innenausbau:
 - o Großformatige Feinsteinzeugfliesen 120 x 60 cm
 - o Natursteintreppe
 - o Hochwertiger Vinylboden im Schlafbereich (Industriestandard)
 - o Extra breite und hohe Türen im gesamten Haus
- Garage & Stellplätze:
 - o Doppelgarage mit Zugang zum Haus und Garten
 - o Carport mit Echtglaseindeckung (begehrbar)
 - o 3 überdachte + 5 weitere Stellplätze
- Dach: Glasierte Flachdachziegel
- Keller: vollständig ausgebaut, Betonwände (36,5 cm) im Erdbereich, wohnlich nutzbar
- Garten: sehr gepflegt, mit sonniger Ausrichtung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verkauf im Bieterverfahren zum Höchstgebot

-Der angegebene Preis ist das Mindestgebot

Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach Vorlage folgender Unterlagen:

- Gültige Kopie eines Ausweisdokuments
- Finanzierungsnachweis oder Kapitalnachweis über mindestens 1.000.000 €

Erstkontakt bitte ausschließlich per E-Mail.

- Die genaue Adresse wird nach qualifiziertem Erstkontakt gerne mitgeteilt.

Energieangaben

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A+
- Endenergiebedarf: 17,08 kWh/(m²·a)
- Primärenergiebedarf: 30,74 kWh/(m²·a)
- Heizungsart: Erdwärme
- Baujahr laut Energieausweis: 2018

Lage

Erftstadt-Erp ist ein ruhiger Ortsteil in unmittelbarer Nähe zu Lechenich mit sehr guter Anbindung an Köln, Bonn und Umgebung.

Ideal für Familien: Grundschule, Kita, Supermarkt, Arzt und Apotheke befinden sich direkt vor Ort.

Im nahen Umkreis bietet Erftstadt vielfältige weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und ein hervorragendes Freizeitangebot (Vile-Seen, Rad-/Wanderwege).

Verkehrsanbindung:

- A1, A61, A553 in wenigen Minuten erreichbar
- B265 mit direkter Verbindung nach Köln
- Bahnhof Erftstadt-Liblar mit Anschluss an den Regionalverkehr (nach Köln/Bonn)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,08 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Carport



Rückansicht

Exposé - Galerie



Balkon



Markise

Exposé - Galerie



Aufgang Garage



Rückansicht frontal

Exposé - Galerie



Souterrain Lounge



Garten

Exposé - Galerie



Feuerstelle



Garten

Exposé - Galerie



Abgang Carport



Terrasse Garten

Exposé - Galerie



Garten



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

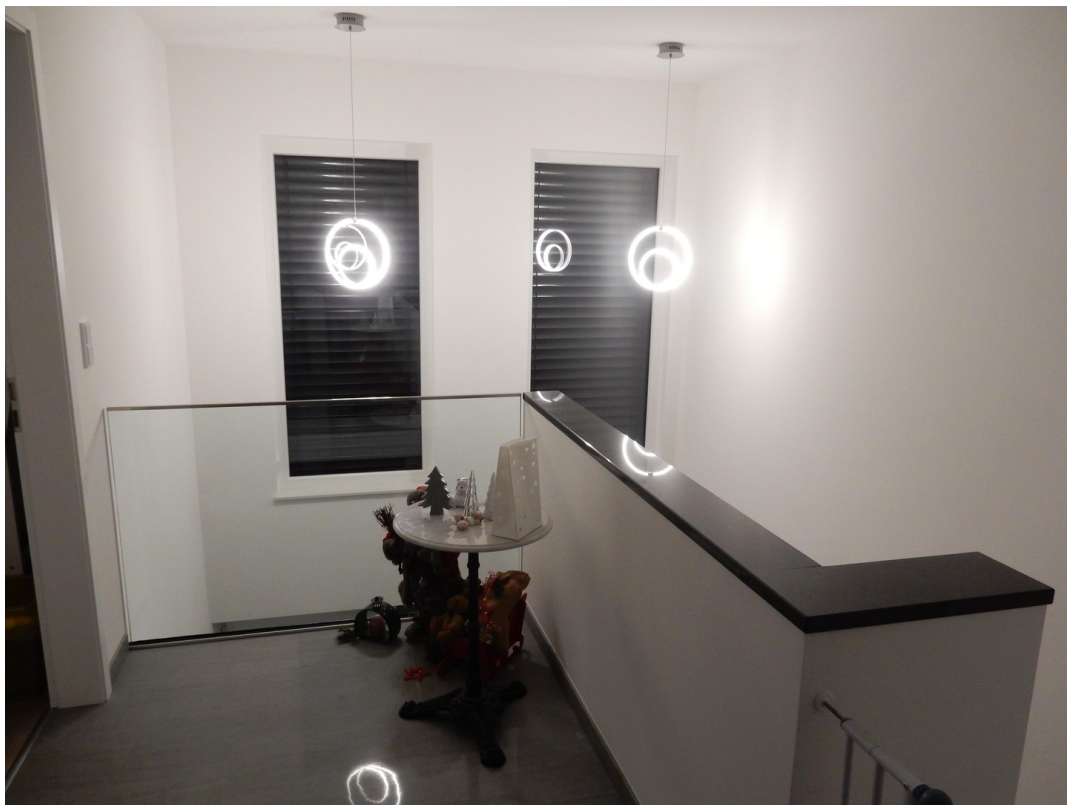


Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Dusche EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Dusche OG



Badewanne OG

Exposé - Galerie



Flur KG



Flur KG

Exposé - Galerie



Dusche KG



Bad KG

Exposé - Galerie



Bad KG



Hobbyraum KG

Exposé - Galerie



Hobbyraum KG



Flur KG

Exposé - Galerie



1 Kinderzimmer



1 Kinderzimmer

Exposé - Galerie



2 Kinderzimmer



2 Kinderzimmer



Elterschlafzimmer

Exposé - Galerie

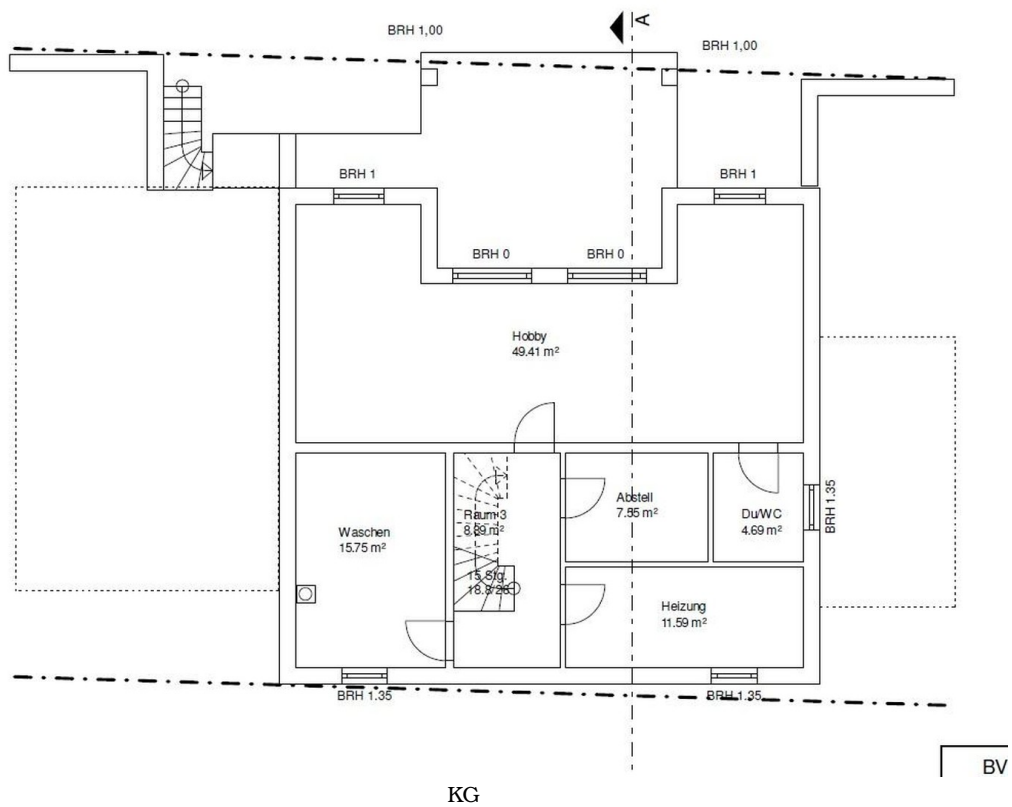
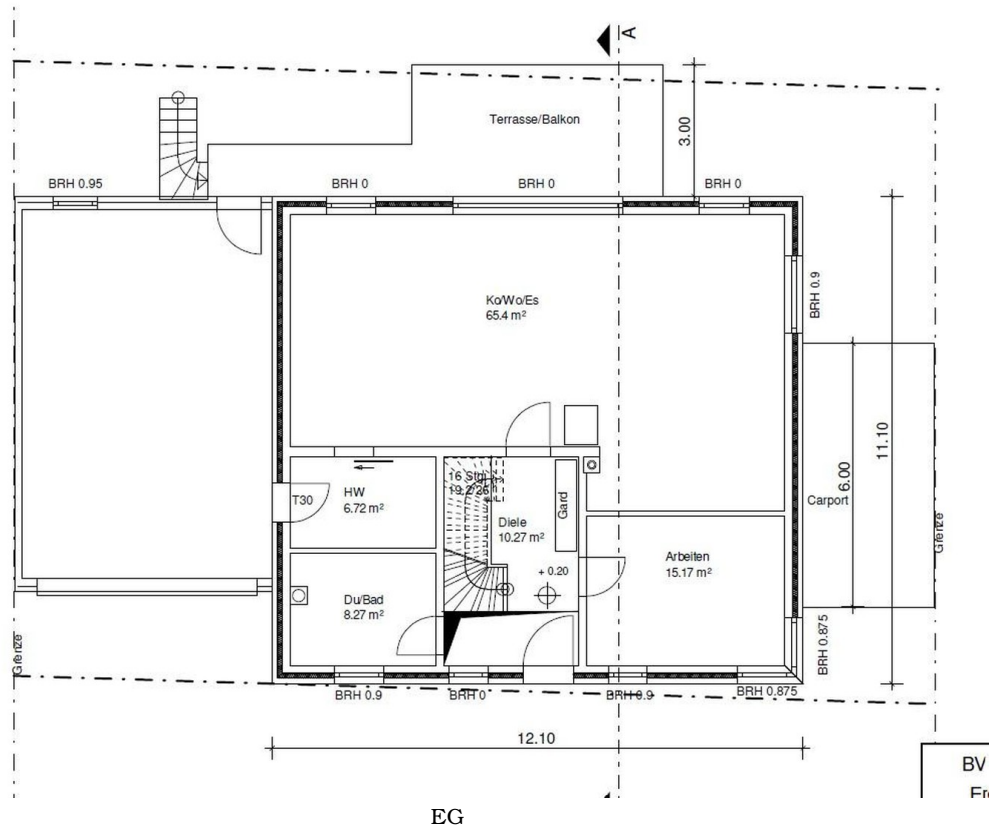


Schaltschrank



Terrasse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

