

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kerpen

**Preis reduziert auf 329.000 € – Charmantes, sofort  
bezugsbereites Haus mit sonnigem Garten**



Objekt-Nr. OM-378618

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **329.000 €**

50171 Kerpen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	378,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Tolles Familienidyll durch separate zwei Zimmer (mit D/WC und kleiner Küche), im Anbau, den sonnigen Garten und die zentrale und doch ruhige Lage.

Geschäfte, Arztpraxen, Haltestelle & Cafes Fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die separaten Räume im Anbau können mit geringstem Aufwand wieder der EG- Wohnfläche zur kompletten Nutzung zugeordnet werden.

Das Fachwerkhaus wurde 2024/25 renoviert.

Entfernt wurden unter anderem: Der alte Innenputz im EG+OG, und die Dachschrägenverkleidungen im OG, der Holzboden im OG, Deckenverkleidungen im EG und OG, Fenster und Türen. Div. nicht tragende Wände und die Kamine. Elektroinstallation usw.

Erneuert wurde im Haus:

Neuer Elektroverteiler, Unterverteiler und alle Leitungen, Schalter, Steckdosen.

Gasheizung komplett mit Abzugskamin und Heizkörpern.

Estrich im Wohnzimmer, Bad, Küche, Diele im EG.

Alle Wände und Decken im EG+OG innen neu verkleidet.

Fußboden OG sowie die Deckenverkleidungen zum Spitzboden neu aufgebaut.

Alle Bodenbeläge im OG und Fliesen im EG.

Zwei Badezimmer im Haus neu mit moderner Sanitärausstattung.

Dacheindeckung vorne, neue Isolierung zwischen den Sparren, große neue Dachflächenfenster hinten. Alle Fenster im Haus.

Wärmeisolierung außen mit Verputzen der Fassaden.

## Ausstattung

Energieausweis vom 07/2025. Energiebedarf 119 kWh(m<sup>2</sup>.a)

Energie Klasse "D"

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad

## Sonstiges

Die Pläne sind noch von vor der Renovierung. Sie dienen nun nur als Anhaltspunkt.

Renovierung Anbau:

Die Verbindung zu den Zimmern vom EG im Haus zum Anbau wurde geschlossen. Im Anbau wurde aus zwei getrennten D/WC, eine geräumige D/WC Einheit mit begehbarer Dusche komplett neu gebaut. Küchenbereich neu. Decken und Wandverkleidung erneuert. Neuer Fußbodenbelag. Elektroleitungen mit Schalter und Steckdosen.

Der Garten ist noch nicht angelegt. Nur die großen Sträucher und Bäume wurden entfernt.

Bitte schauen Sie auf die m<sup>2</sup> Größen im Grundriss. Die große, neue Terrasse mit 72 m<sup>2</sup> darf mit 25 % zu den 137m<sup>2</sup> Wohnfläche dazu gerechnet werden.

Klären Sie bitte einen möglichen Finanzierungsbedarf vorab mit Ihrer Bank.

Alle Angaben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angaben, nach bestem Wissen erstellt.

Bitte stellen Sie die Anfragen mit Ihren aussagekräftigen Kontaktdaten.

## **Lage**

Das Gebäude befindet sich mitten im Zentrum, im alten Ortskern von Kerpen in ruhiger Lage.

Kerpen verfügt über ausgezeichnete Anbindungen zum Straßennetz und den öffentlichen Verkehrsmitteln.

BAB Kreuz A61/A4. Bundesbahn Köln-Aachen-Holland. S-Bahn Stationen in Buir, Sindorf, Horrem. Div. Busverbindungen

Geschäfte, Ärzte, Verkehrsmittel, Cafe`s, Banken etc. sind Fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Rückseite mit Terrasse



Straßenansicht und Garage

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche im EG



Küche im EG

# Exposé - Galerie



Speisezimmer



Helles Speisezimmer



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Flur EG Ansicht zur Straße



Badezimmer im OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im OG



Barrierefrei Du/WC im Anbau

# Exposé - Galerie



Ein separates Zimmer im Anbau



Neue Küche im Anbau

# Exposé - Galerie



Neuer Stromverteiler



Neue Gasheizung

# Exposé - Galerie



Terrasse vom Garten aus



Garten, für eigene Gestaltung

# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung

Objekt: Einfamilienhaus mit ELW. Kerpen

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Fläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Gesamt</u>
Wohnen	16,20	1	16,20 m <sup>2</sup>
Diele	4,02	1	4,02 m <sup>2</sup>
Küche	9,92	1	9,92 m <sup>2</sup>
Bad	6,97	1	6,79 m <sup>2</sup>
Treppenraum	3,93	1	3,93 m <sup>2</sup>
Wintergarten/Essen	13,59	1	13,59 m <sup>2</sup>
HWR Raum	7,68	1	7,68 m <sup>2</sup>
Terrasse/Innenhof ca.9,4x7,7m	72,00	1/4	18,00 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>			<u>80,15 m<sup>2</sup></u>

## Dachgeschoss

Eltern	13,57	1	13,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	7,99	1	7,99 m <sup>2</sup>
Kind 2	6,36	1	6,36 m <sup>2</sup>
Flur	4,85	1	4,85 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	2,64	1	2,64 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>			<u>35,41 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche Haus Gesamt 115,6 m<sup>2</sup>

## Einliegerwohnung

Wohnen	16,13	1	16,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,30	1	13,30 m <sup>2</sup>
DU/WC	2,74	1	2,74 m <sup>2</sup>
Flur	2,34	1	2,34 m <sup>2</sup>
Küche	5,20	1	5,20 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>			<u>39,71 m<sup>2</sup></u>

Gesamtwohnfläche Haus und ELW 155,3 m<sup>2</sup>

---

Wohnflächenberechnung



