

# Exposé

## Wohnung in Kerpen-Sindorf

**Eigentumswohnung Kerpen-Sindorf, 3-Zimmer, 74qm,  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-416264

### Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

50170 Kerpen-Sindorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	74,20 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf direkt vom Eigentümer - daher fallen keine unnötigen zusätzlichen Provisionen an. Immobilienmakler sehen bitte von einer Kontaktaufnahme ab.

Es handelt sich um eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Küche (mit kleinem Vorratsraum), Diele, Bad und separatem WC im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten (Baujahr 1971/72). Die Wohnung verfügt außerdem über eine große Loggia mit elektrischer Markise.

Elektrische Rollläden in Wohn- und Schlafzimmer. Alle Fenster sind Kunststofffenster mit Doppelverglasung.

Es gibt einen großen Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie einen Keller mit (1) Waschküche, (2) großem Gemeinschaftsraum zur Wäschetrocknung und (3) einem eigenen abgetrennten Kellerraum.

Die Küche und die Schlafzimmereinrichtung sowie die Einbauschränke im Vorratsraum, WC und Bad müssen übernommen werden (sind im angegebenen Kaufpreis enthalten und mit Null angesetzt).

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

## Lage

- Entfernung Autobahn Kreuz Kerpen (A4/A61): ca. 3 km
- Entfernung Köln-Innenstadt: ca. 30 km
- Entfernung Düren-Innenstadt: ca. 28 km
- S-Bahn-Anbindung nach Köln (unter 30 min) und Düren (unter 20 min); ca. 1,3 km Fußweg zum Bahnhof
- Apotheke, Bäckerei: ca. 1 km
- Breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Ort in wenigen Minuten zu erreichen (u.a. Edeka, Rewe, Hit, Aldi, Müller, dm, Allnatura, versch. Bekleidungsgeschäfte)
- Zahnärzte, Hausärzte und viele Fachärzte sowie Physiotherapeuten im Ort in wenigen Minuten zu erreichen
- Kindergarten in unmittelbarer Nähe; zwei Grundschulen, eine Real- und eine Gesamtschule im Ort in wenigen Minuten zu erreichen; Gymnasien in Kerpen (5 km) und Bergheim (8 km)
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Ort oder in direkter Umgebung (Restaurants, Bowlingbahn, Kart-Center, Schwimm- und Freibad, Bürgerwald, Tierpark Quadrath uvm.)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Frontansicht Haus

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus



Blick auf Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Blick ins Treppenhaus



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Esszimmer/Kinderzimmer



Esszimmer/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche, Blick auf Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Vorratsraum



Vorratsraum

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Blick aus Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Loggia



Loggia



Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



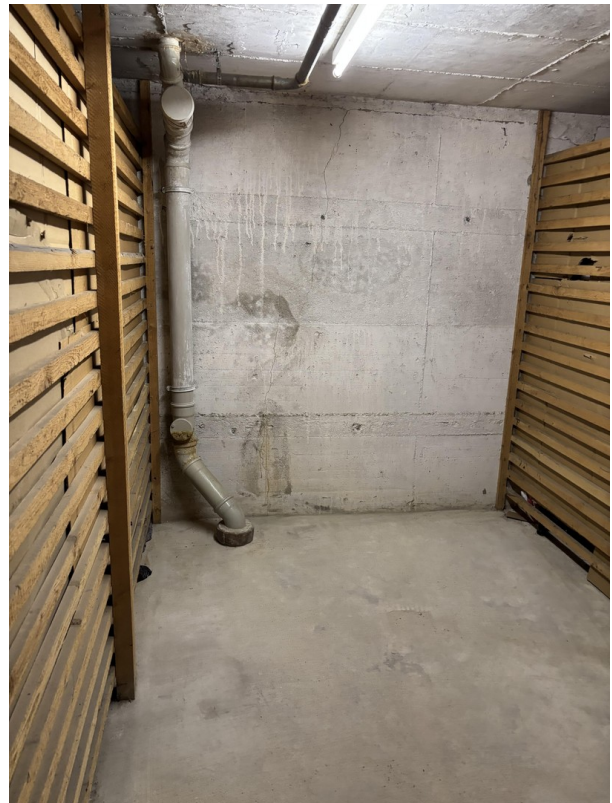
# Exposé - Galerie



Loggia



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Waschküche



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

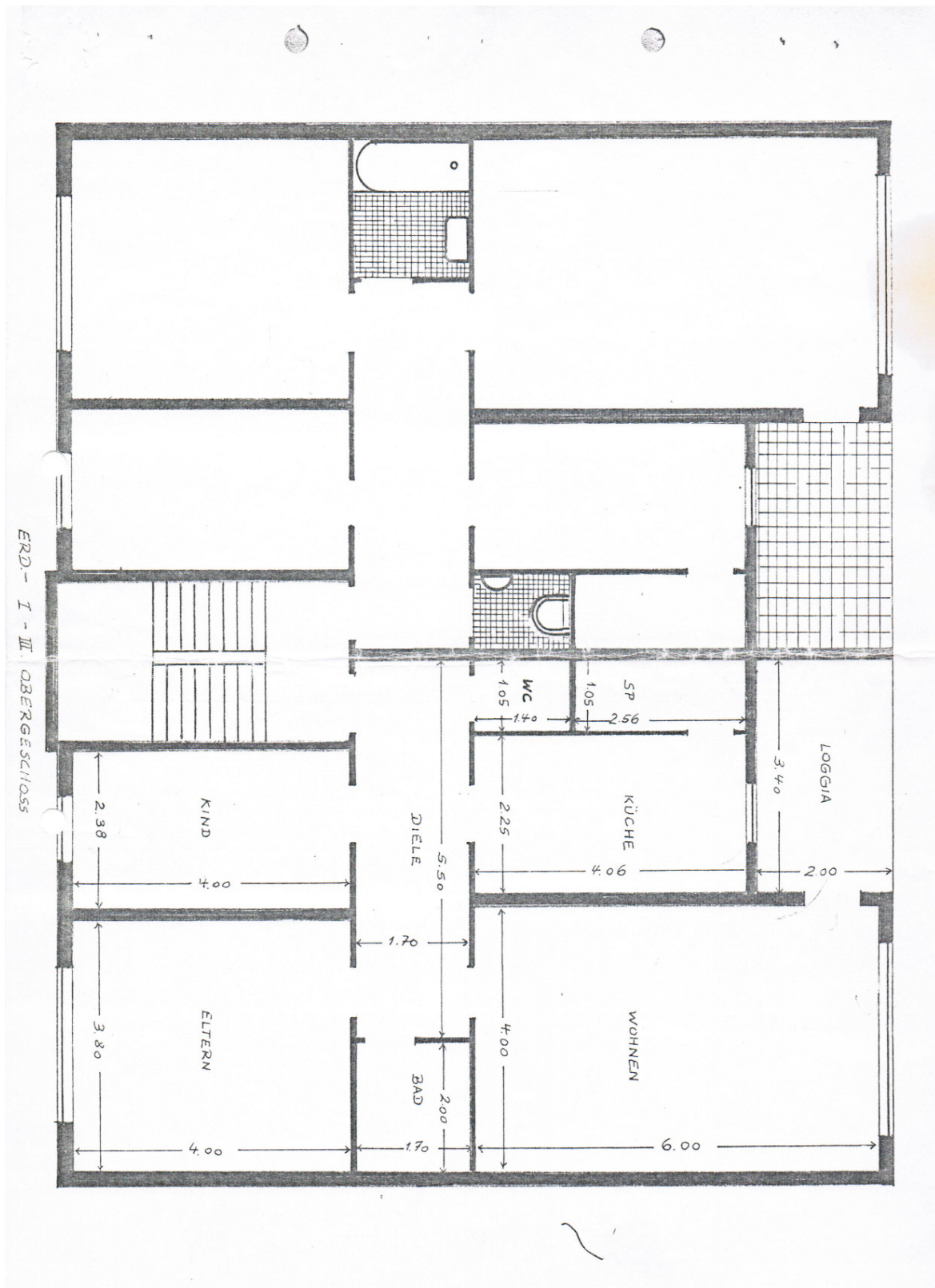


Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

**Kauf direkt über die Eigentümer –  
keine unnötige Maklercourtage**

# **Eigentumswohnung in Kerpen-Sindorf**

## Kontakt

Dr. Marcel Kremer / Dr. René Kremer

E-Mail: [wohnung@renekremer.de](mailto:wohnung@renekremer.de)



## Wesentliche Eckdaten

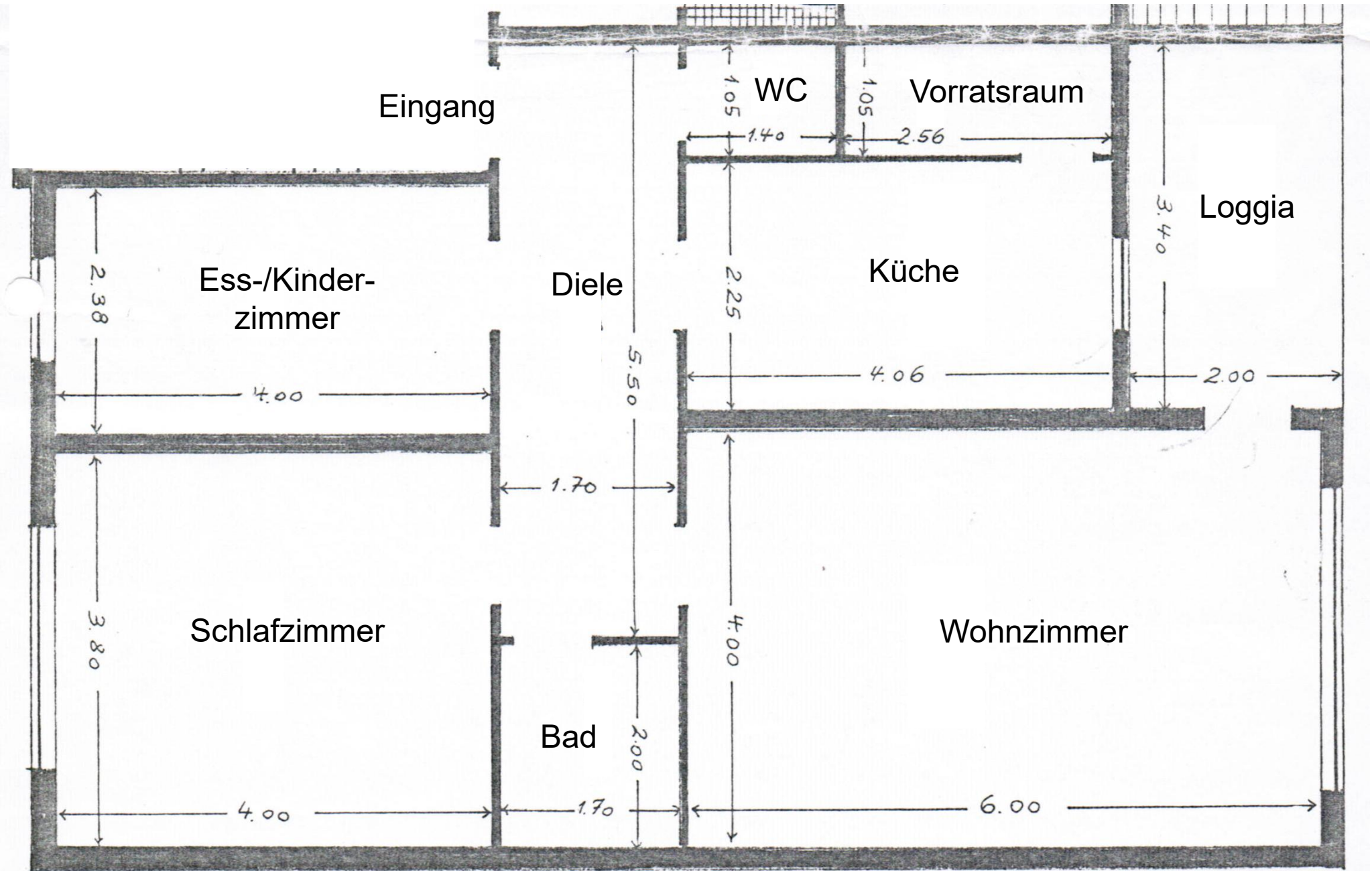
- Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten, Baujahr 1971/72
- 2. Obergeschoss, ca. 74,2 qm Wohnfläche
- Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche (und kleinem Vorratsraum), Diele, innenliegendem Wannenbad und separatem WC
- Großzügige Loggia mit elektrischer Markise (steuerbar per Fernbedienung)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Elektrische Rollläden für Fenster in Wohn- und Schlafzimmer
- Abgetrennter, geräumiger Kellerraum
- Waschküche im Keller mit eigenem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- Großer Gemeinschaftsraum im Keller zur Wäschetrocknung
- Großer Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

# Lage

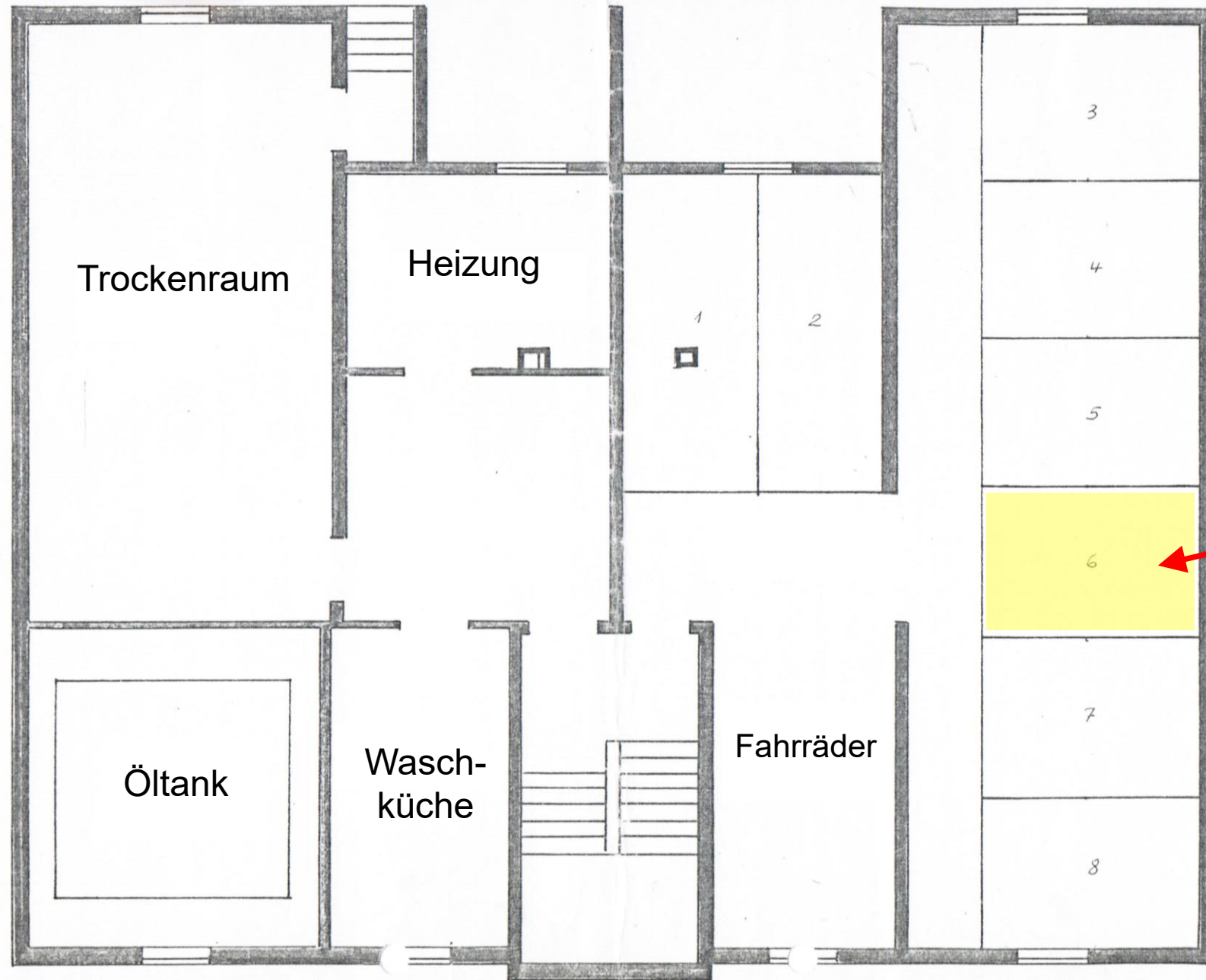
- Entfernung Autobahn Kreuz Kerpen (A4/A61): ca. 3 km
  - Entfernung Köln-Innenstadt: ca. 30 km
  - Entfernung Düren-Innenstadt: ca. 28 km
  - S-Bahn-Anbindung nach Köln (unter 30 min) und Düren (unter 20 min); ca. 1,3 km Fußweg zum Bahnhof
- 
- Apotheke, Bäckerei: ca. 1 km
  - Breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Ort in wenigen Minuten zu erreichen (u.a. Edeka, Rewe, Hit, Aldi, Müller, dm, Alnatura, versch. Bekleidungsgeschäfte)
  - Zahnärzte, Hausärzte und viele Fachärzte sowie Physiotherapeuten im Ort in wenigen Minuten zu erreichen
  - Kindergarten in unmittelbarer Nähe; zwei Grundschulen, eine Real- und eine Gesamtschule im Ort in wenigen Minuten zu erreichen; Gymnasien in Kerpen (5 km) und Bergheim (8 km)
  - Vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Ort oder in direkter Umgebung (Restaurants, Bowlingbahn, Kart-Center, Schwimm- und Freibad, Bürgerwald, Tierpark Quadrath uvm.)

# Grundrisse

# Wohnung



# Keller



abgetrennter  
Kellerraum

# Fotos zum Objekt

# Außenansicht

links: Frontseite mit kleinerem Fenster  
Ess-/Kinderzimmer und großem Fenster  
Schlafzimmer

rechts: Rückseite mit Fenster  
Wohnzimmer und Loggia



# Eingangsbereich



# Treppenhaus



# Treppenhaus

## Bereich Korridortüre

---





### Foto links

Blick von Korridortüre auf Türe zum Bad,  
rechts vorne Zugang Ess-/Kinderzimmer,  
rechts hinten Zugang Schlafzimmer,  
links vorne Zugang Küche,  
links hinten Zugang Wohnzimmer

# Diele

### Foto rechts

Gegenschuss von Türe vom Bad,  
links hinten Korridortüre,  
links vorne Zugang Ess-/Kinderzimmer,  
rechts hinten Zugang WC,  
rechts vorne Zugang Küche



**WC**

**mit praktischem  
Einbauschränk**



# Küche



Fenster zur Loggia und  
Türe zur Vorratskammer

Blick aus  
Türrahmen



# Küche

links: Blick von Vorratsraum-Türe

rechts: Blick vom Fenster zur Diele

# Küche

## Vorratsraum mit Einbauschränk





## **Ess-/Kinder- zimmer**



# Schlafzimmer



# Bad



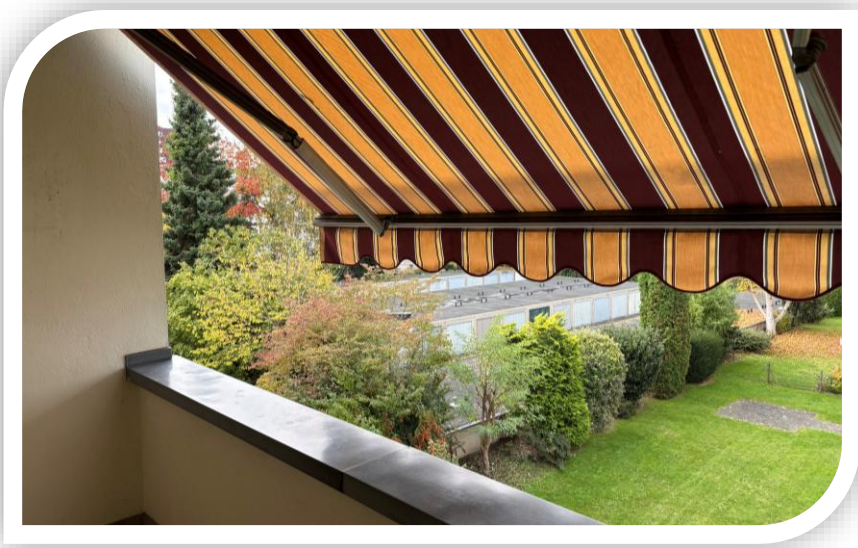
Blick von oberhalb des Gestänges  
der Duschwand auf Eingangstüre

# Wohnzimmer



# Wohnzimmer





# Loggia

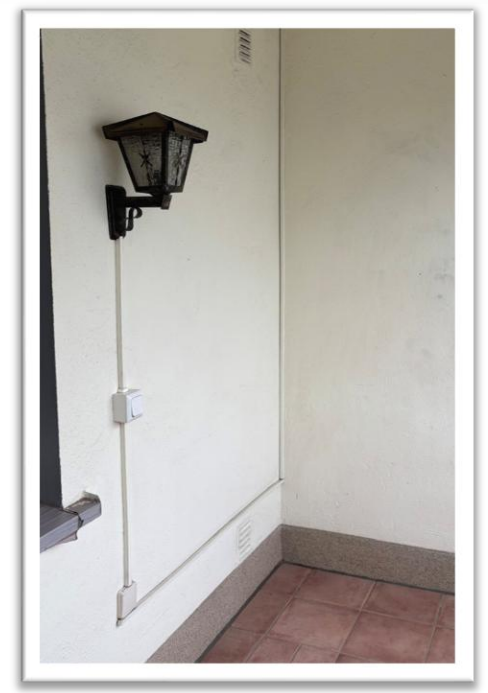


Elektrische  
Markise



Blick auf Wohnzimmer-Türe

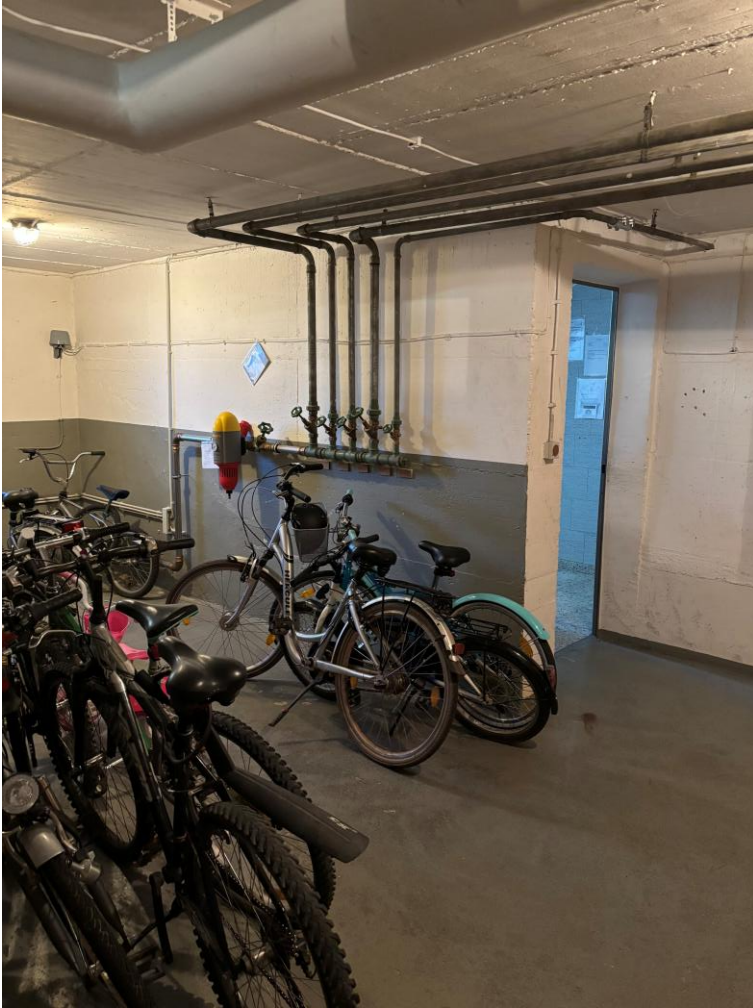
Fenster zur  
Küche



Steckdose und  
Außenbeleuchtung

Blick aus  
Wohnzimmer-Türe

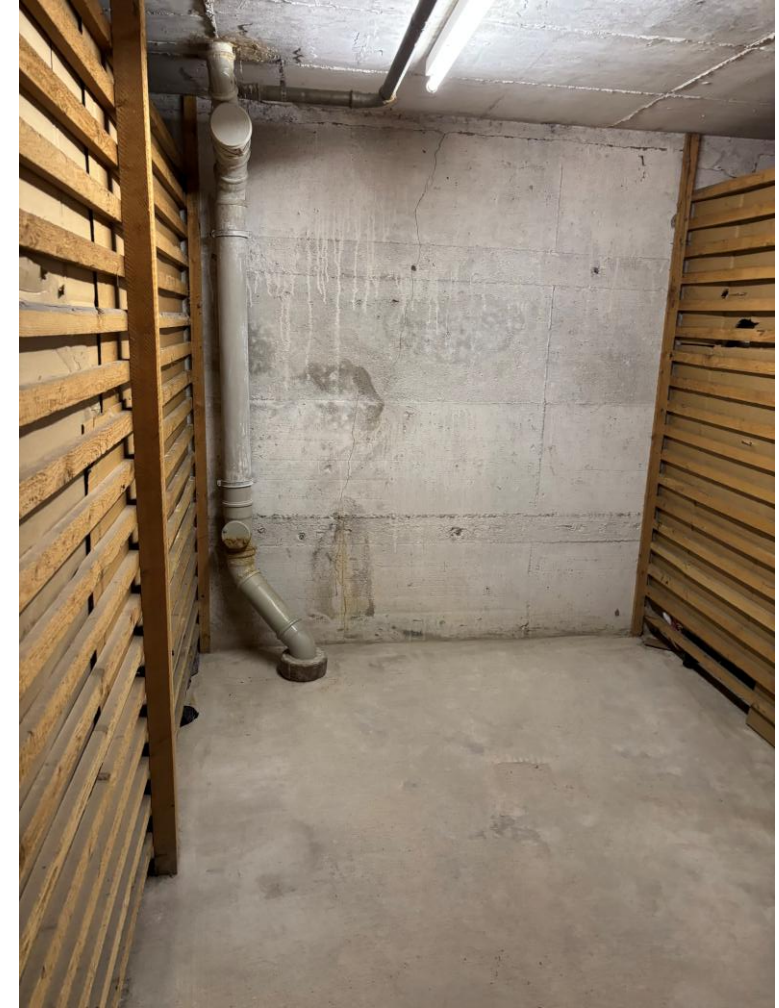
# Keller



Blick auf Ausgang des Kellers und  
Abstellbereich für Fahrräder



Blick auf den abgetrennten Kellerraum



Blick in den abgetrennten Kellerraum

# Waschküche



Der eigene (hier leere) Stellplatz für Waschmaschine und Trockner befindet sich an der Fensterseite, vom Eingang links.

Foto Mitte unten: Gegenschuss von Fensterseite.

# Trockenraum



# Garten



Blick auf Aufgang zum Garten



Blick vom Aufgang nach links



Blick vom Aufgang nach rechts

**Fragen? Besichtigungstermin?**

**[wohnung@renekremer.de](mailto:wohnung@renekremer.de)**