

# Exposé

## Reihenhaus in Kerpen - Brüggen

### Kerpen Brüggen,Reihenhaus,3 Ebenen,Garten,Garage,von Privat



Objekt-Nr. OM-418447

**Reihenhaus**

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Meinen

50169 Kerpen - Brüggen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	94,44 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kerpen Brüggen,Reihenhaus,3 Ebenen,Garten,Garage,von Privat

Feiern Sie dieses Jahr mit Ihrer Familie Weihnachten in Ihr eigenes Haus !

Das ansprechende, familienfreundliche, dreistöckige Reihenhaus steht ab sofort zum Verkauf. Ich biete das private Wohnhaus als Eigentümer direkt provisionsfrei an.

Das Haus ist mein privates Eigentum. Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Erstbezug aus dem Jahre 1983. Es war ausschließlich als Eigennutzung, es wurde keine Fremdermietung durchgeführt.

Das Haus wird mit einer eigenen Gasheizung und mit Warmwasserbereiter betrieben.

Das Gepflegte Reihenhaus mit modernem offenen Grundriss, kann sofort ohne größeren Renovierungsbedarf bezogen werden.

### Beschreibung

Neben einem Badezimmer und einem separaten Gäste-WC zählen vier geräumige Zimmer zu dem Haus. Garten und Terrasse vervollständigen das Gesamtpaket für ein familienfreundliches Wohnen.

Das Erdgeschoß besteht aus einem offenen Wohn-Essbereich, eine separate Küche, (Küchenzeile inklusive), sowie einem Gäste-WC.

Die beiden Schlafzimmer und das Bad werden über eine offene Treppe im Obergeschoss erreicht. Anders als im Bauplan wurden die Räume KIND1 und KIND2 zusammen gelegt und als ein großer Raum zusammen gefügt. Raum ELTERN ist jetzt Kinderzimmer.

Über eine Roto-Treppe gelangt man vom Obergeschoss auf dem Dachboden, der als Revisionsboden für das Dach vorgesehen ist.

Über die offene Treppe gelangt man vom Erdgeschoss nach unten in den ausgebauten Kellerbereich. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer mit Fenster zur Gartenseite, ein großer Raum, der als Wohnbereich genutzt werden kann.

Der ausgebaute Heizungsraum sowie eine Sauna mit Dusche (ohne WC) und Solarium, daran schließt sich ein Vorratsraum und Werkstattbereich an.

Über die Terrasse gelangt man in den kleinen Garten, der eingezäunt ist.

Geheizt wird das im Jahr 1983 gebaute Objekt mit einer Gasheizung.

Fahrräder, Kisten oder einzulagernde Gegenstände lassen sich im ebenfalls vorhandenen Keller aufbewahren.

Ein Stellplatz ist direkt vor der Haustür. Gegenüber ist für Ihr Auto eine Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz vor Ihrem Garagentor.

## Ausstattung

Im Keller befindet sich die Sauna und eine Sonnenbank. Weiterhin befindet sich auf dieser Ebene der Waschraum mit Waschmaschine und Trockner.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Das Objekt wird von mir als privater Eigentümer provisionsfrei angeboten.

Das Wohnhaus sind noch mit Möbeln ausgestattet. Für den Interessenten wird das Platzangebot der jeweiligen Räume gut sichtbar. Diese Möbel werden bei Verkauf noch ausgeräumt.

Besichtigung am Tage möglich, gerne auch am Wochenende gewünscht.

## **Lage**

LAGE

Das Objekt befindet sich in Kerpen-Brüggen, nahe der L495 mit sehr guter Anbindung an die A1 und A61, der Westen Kölns ist innerhalb von 20 Minuten mit dem PKW erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten (LIDL, REWE) sind vorhanden.

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnverkehrsstraße, die begrenzte PKW-Abstellplätze aufweist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1.234,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



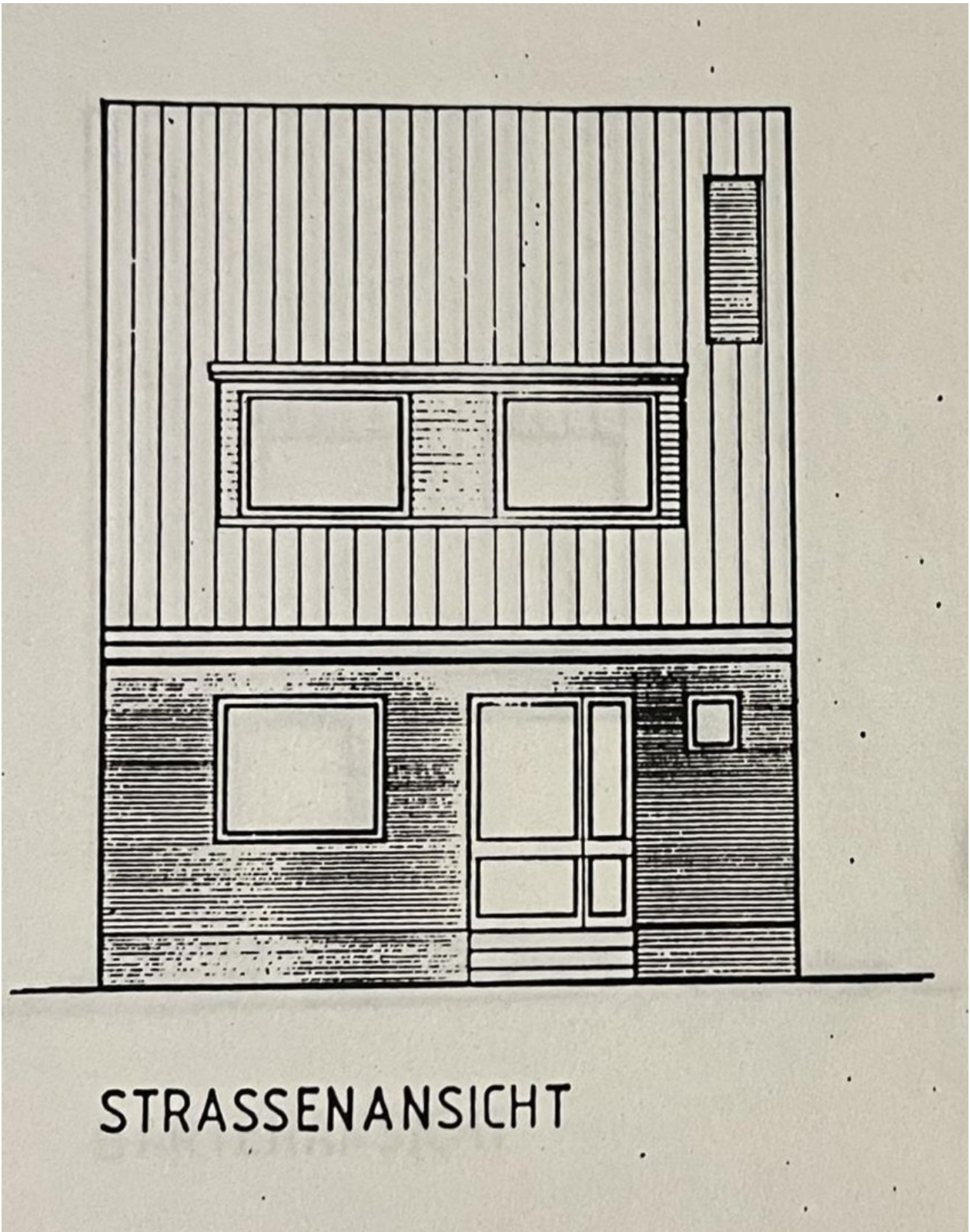
# Exposé - Galerie



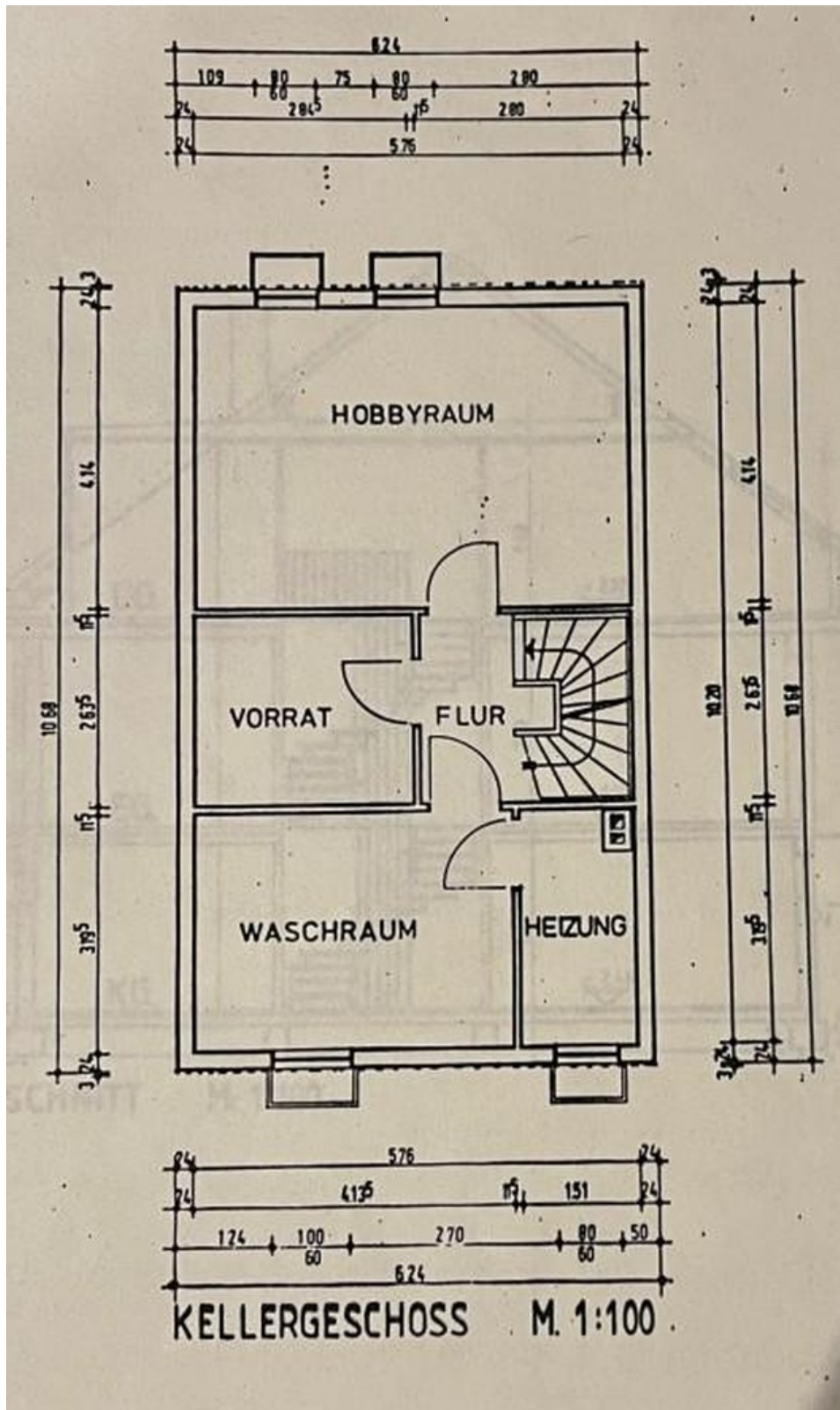
# Exposé - Galerie



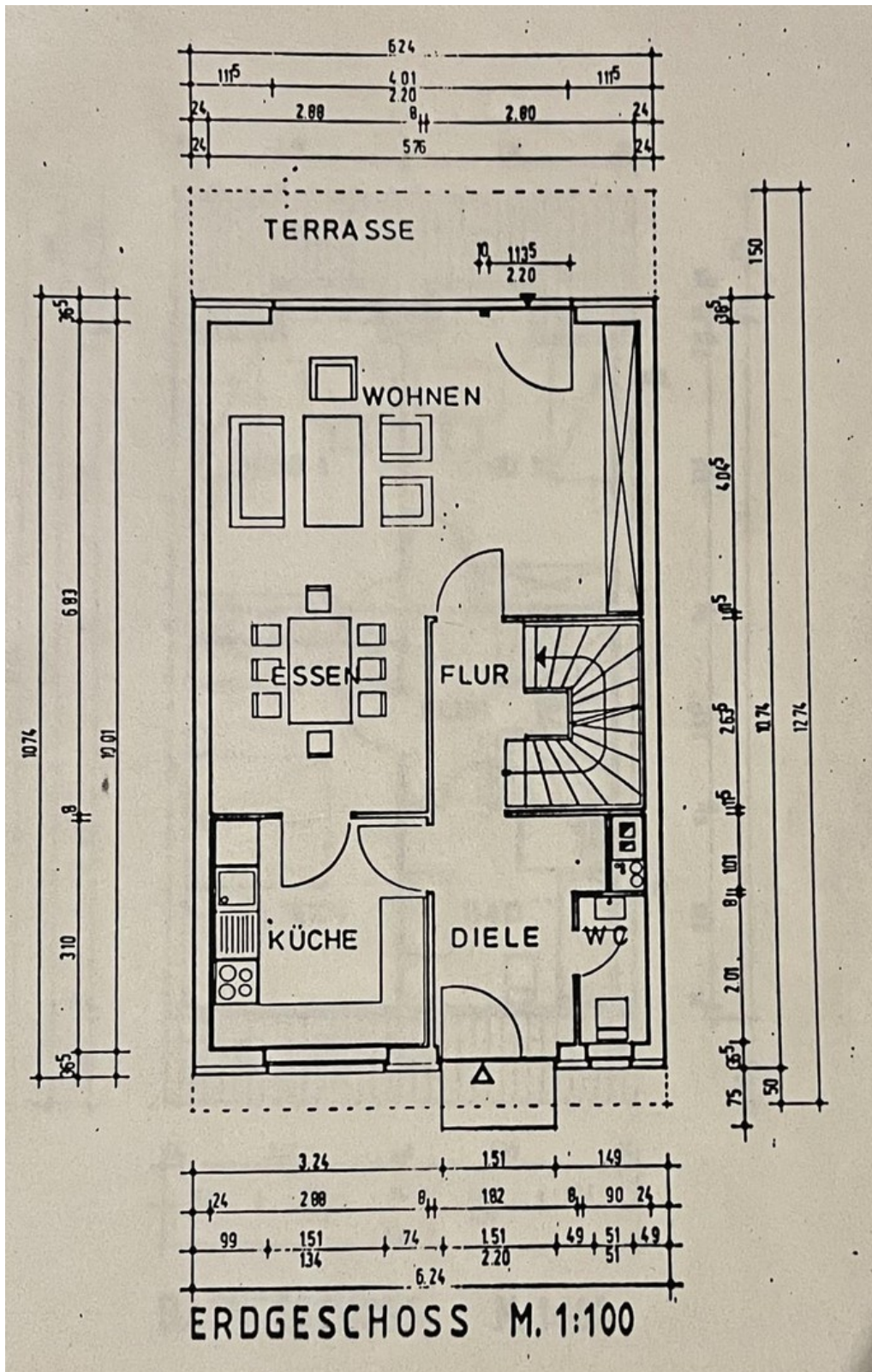
# Exposé - Grundrisse



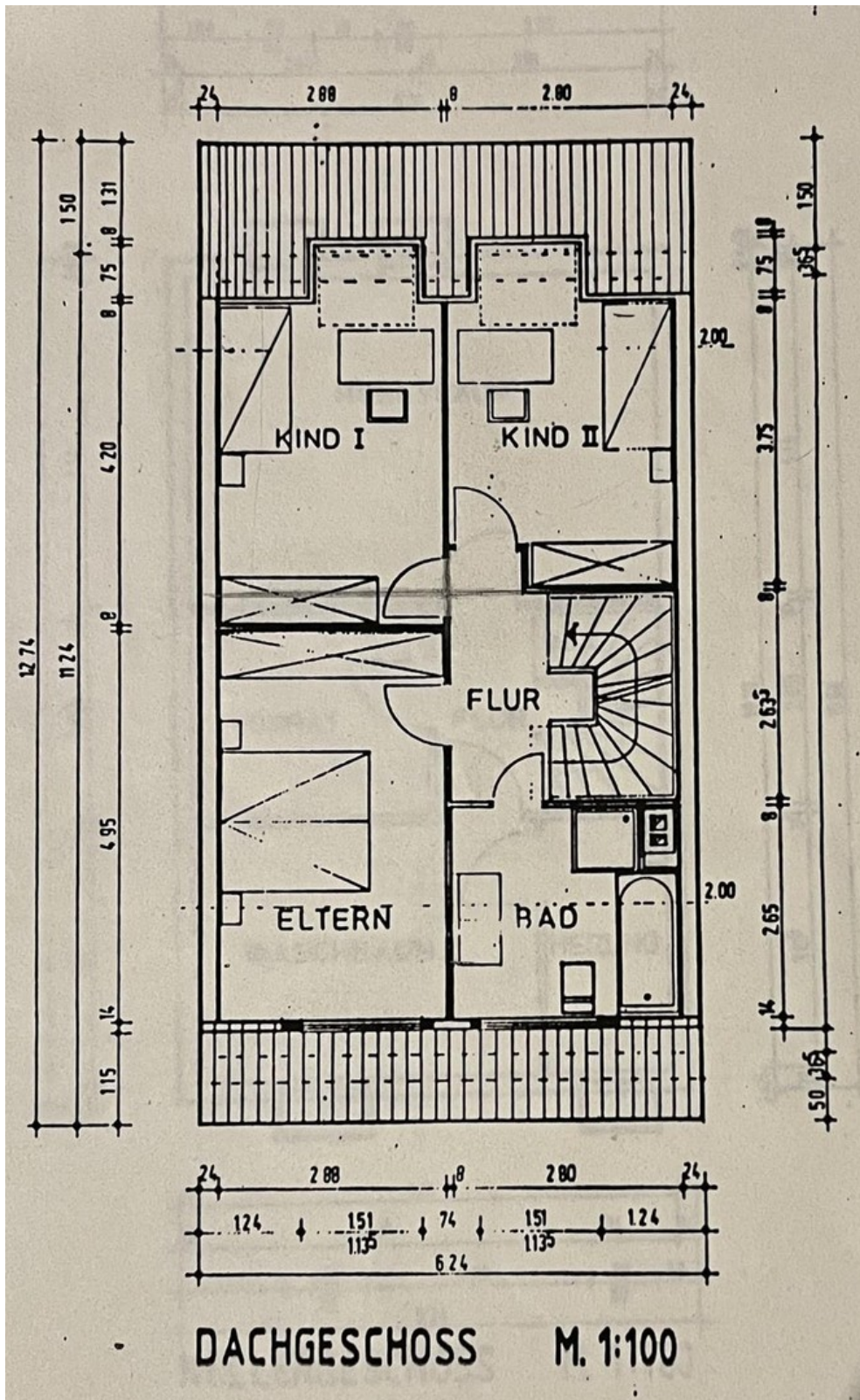
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Anlage zur Schätzung

### Bebaute Fläche:

$$\text{Haus: } 10.74 \text{ m} \times 6.24 \text{ m} = 67.02 \text{ m}^2$$

### Umbauter Raum:

$$\begin{aligned} \text{Haus: } 67.02 \text{ m}^2 \times (0.10+2.46+2.77) &= 357.22 \text{ m}^3 \\ (12.74 \times 6.24) \times 5.15/2 &= 204.71 \text{ m}^3 \\ &= 561.93 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

### Wohnflächenberechnung:

#### Erdgeschoß:

$$\begin{aligned} \text{Wohnzimmer: } 5.76 \times 4.05 &= 23.33 \text{ m}^2 \\ \text{Eßzimmer : } 2.88 \times 2.79 &= 8.04 \text{ m}^2 \\ \text{Küche : } 2.88 \times 3.10 &= 8.93 \text{ m}^2 \\ \text{Diele : } (1.01 \times 0.50) + (1.82 \times 2.09) &= 4.31 \text{ m}^2 \\ \text{Flur : } 2.64 \times 1.25 &= 3.30 \text{ m}^2 \\ \text{WC : } 0.90 \times 2.01 &= 1.81 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

#### Dachgeschoß:

$$\begin{aligned} \text{Schlafzimmer: } 2.88 \times 4.25 &= 12.24 \text{ m}^2 \\ \text{Kinderzim. : } 4.00 \times 2.88 &= 11.52 \text{ m}^2 \\ \text{Kinderzim. : } (3.40 \times 1.80) + (1.00 \times 2.90) &= 9.02 \text{ m}^2 \\ \text{Diele : } (2.64 \times 1.25) + (0.90 \times 0.50) &= 3.75 \text{ m}^2 \\ \text{Bad : } 2.00 \times 2.80 &= 5.60 \text{ m}^2 \end{aligned} \quad \left. \begin{array}{l} \\ \\ \\ \\ \end{array} \right\} \text{ als ein Zimmer}$$

$$\begin{aligned} &91.85 \text{ m}^2 \\ 91.85 \text{ m}^2 \times 0,97 &= 89.10 \text{ m}^2 \\ \text{Terrasse } 6.24 \times 1.50 \times 0.25 &= 2.34 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$91.44 \text{ m}^2$$



# Exposé - Grundrisse

