

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Zülpich

**NEUBAU! Schöne Doppelhaushälfte am Bach! Ruhig,  
sonnig, naturnah, fertig!**



Objekt-Nr. OM-421137

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Rudolf Hofmann  
Telefon: 0178 5001585  
Mobil: 0178 5001585

53909 Zülpich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	366,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	150,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Verkauf erfolgt ohne Makler!

Daher bitte ich ALLE Makler und Vermittler von den Abfragen abzusehen!!!!

Neu erstellte Doppelhaushälfte in einer sehr schönen Lage in Zülpich-Sinzenich!

Die Doppelhaushälfte liegt sehr ruhig umgeben von Bäumen in der Nähe des Baches. Der seitliche Eingang des Hauses sorgt für Privatsphäre. Auf rund 150m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie im Erdgeschoß einen großen hellen und einladenden Flur, ein Gäste-WC, eine räumige Küche mit einem Hauswirtschaftsraum und ein Wohnzimmer mit breiter Fensterfront, welche gleichzeitig den Zugang zu der Terrasse bietet. Die offene Treppe mit massiven Stufen führt in den Obergeschoß, wo sich 3 weitere Zimmer (2 Kinder- und Elternzimmer) und das Bad befinden.

Das Badezimmer hat sowohl die Badewanne als auch eine große Dusche.

Durch eine Klapptreppe gelangt man auf den Dachboden. Dieser ist als Ausbaureserve bereits vorgesehen und die potenzielle Wohnfläche von zusätzlichen 13m<sup>2</sup> (in 150qm bereits inkludiert) ist bereits genehmigt. Hier kann ein großes Studio mit evtl. einem kleinen Bad oder WC entstehen. Bereits jetzt kann dieser Bereich aber als Stauraum benutzt werden.

Das Haus wird mit einer Buderus-Wärmepumpe über die Fußbodenheizung beheizt. Die Fenster sind mit elektrischen Alurollläden ausgestattet.

Auf dem Gelände finden Sie 2 vollwertige Parkplätze. Einer davon ist mit einem Carport. Den dritten Parkplatz nutzt man bei Bedarf vor dem Carport.

Ein Rasengarten ist bereits angelegt. Den Vorgarten können Sie nach Ihren Vorlieben gestalten.

Für eine PV-Anlage ist bereits die Verkabelung vorverlegt.

## Ausstattung

Das Haus ist weitestgehend fertiggestellt:

- Komplette Dämmung (Aussen und Dach)
- Aussenputz mit Farbanstrich (Silikat)
- Innenwände gedämmt, Gipskarton fertiggespachtelt
- Erdgeschoßdecke mit Holzglasuranstrich (fertig)
- Fertige Elektroinstallation inkl. Schaltschrank, Zähler, Steckdosen, Schalter und Abnahme durch Fachkraft
- Komplette Wasser und Heizungsinstallation
- Luftwärmepumpe Buderus
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Aluminiumrollläden, teilweise bodentief
- Fußbodenheizung mit elektrischen Thermostaten
- Aussensprechanlage
- Badewanne, Dusche mit Glasabtrennung
- Badkeramik: WCs (Duravit), Waschtische (Grohe) mit Waschtischarmaturen
- Innentüren in weiß

- Wand und Bodenfliesen im Bad und Gäste-WC, Bodenfliesen in Flur-EG, Küche, HWR
- Bodenbelag im Wohnzimmer und in den Schlafräumen (wird in Kürze verlegt)
- Angelegte Terrasse aus WPC und Edelstahlgeländer
- Rasengarten rückwärtig
- vorbereiteter Vorgarten
- bepflasterte Parkflächen
- mit Carport überdachter Parkplatz
- Eingangsstufen aus Granit
- Zaun im ganzen rückwärtigen Bereich und seitlich

Das Bad und Gäste WC sind bereits komplett gestrichen. Die restlichen Tapezier- und Malerarbeiten sind Eigenleistung des Käufers.

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus wurde aus nachhaltigen und energieeffizienten Materialien erstellt: Die Bodenplatte und die Geschoßdecke sind aus mehrschichtigem Brettsperrholz, die Wände sind aus dem Konstruktionsvollholz mit einer Mineral- bzw. Holzfaserdämmung.

Diese Baumaterialien verleihen dem Haus einen besonderen Flair der Natur.

Aus der Erfahrung der Flut 2021 wurde das Haus vorsorglich um ein Meter über dem vorhandenem Gelände auf Streifenfundamente gesetzt. Dies sorgt zusätzlich für die Lüftung der Bodenplatte und garantiert deren Langlebigkeit.

## Lage

Sinzenich ist eine Gemeinde der Stadt Zülrich. Sie liegt ca 4km südlicher der Stadt. Bis zum Erholungspark Zülricher See sind es etwa 3km.

Sinzenich ist umgeben von den Feldern und bietet einen besonderen Erholungswert den Naturliebhabern. Eine Grundschule befindet sich vor Ort. Die Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Euskirchen und Zülrich ist direkt in der Nähe.

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Parkplätze mit Carport

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Eingangsdiele



Wohnzimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche mit Abstellraum



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



Dusche



Badkeramik

# Exposé - Galerie



Fussbodenheizung



Zugang Dachboden



Videosprechanlage

# Exposé - Galerie

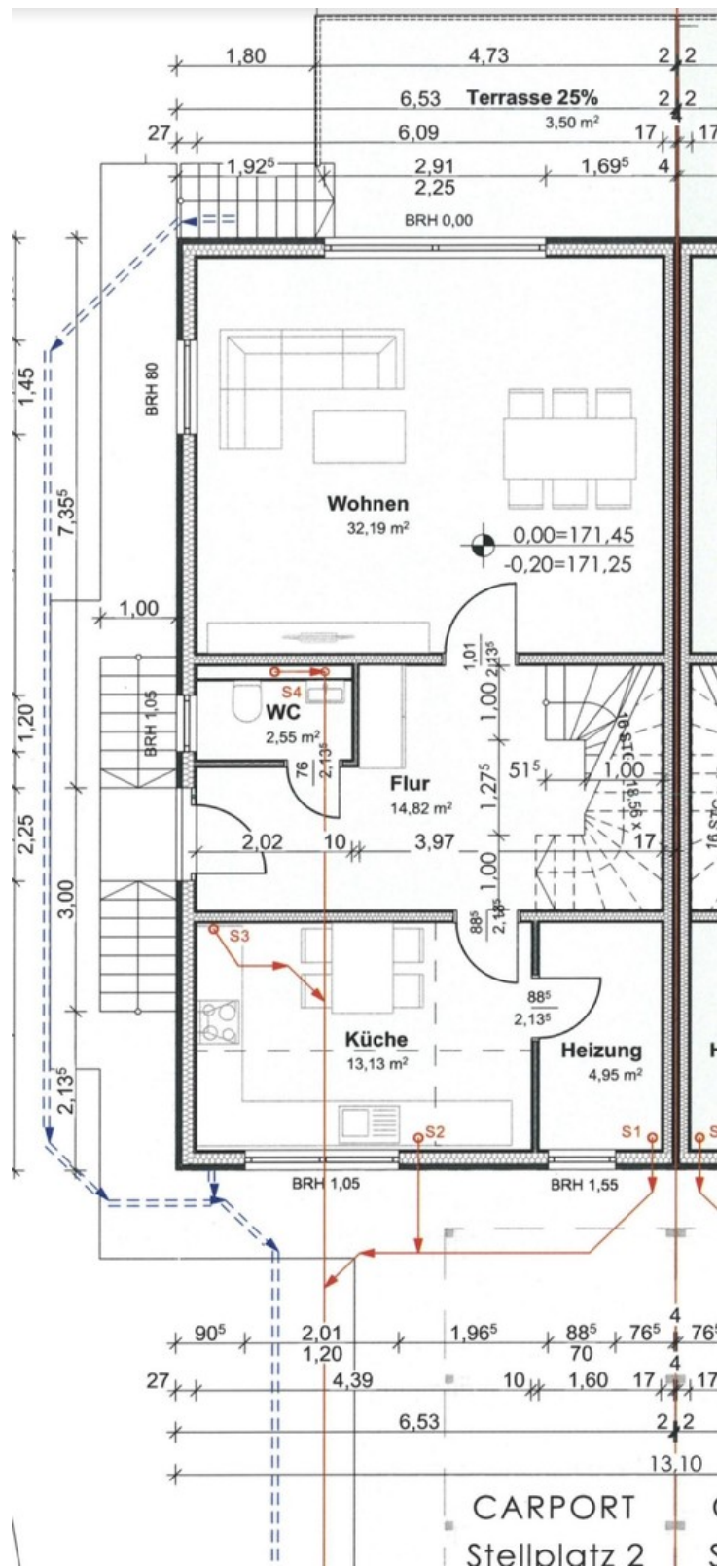


Wärmepumpe Buderus



Elektroinstallation

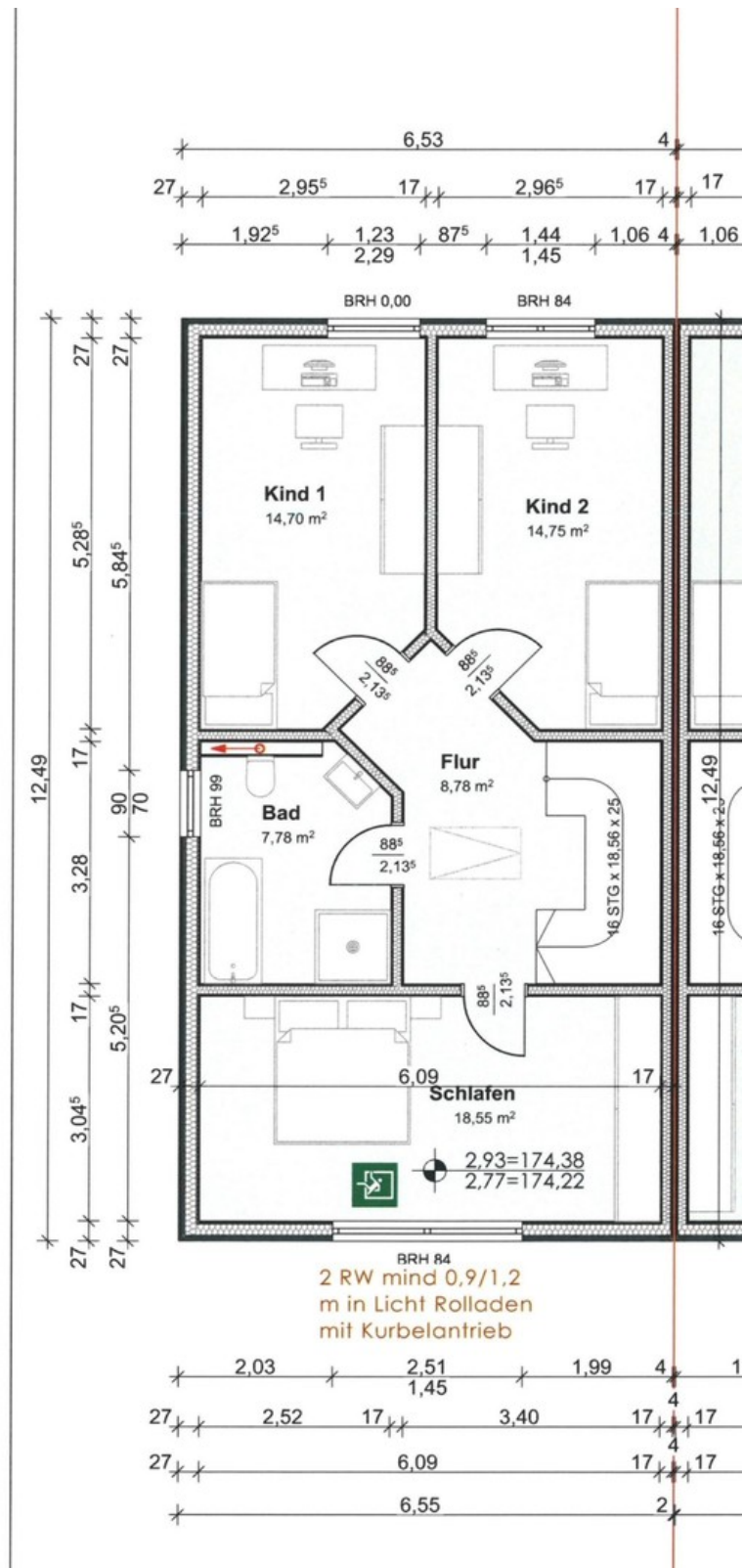
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1OG