

Exposé

Einfamilienhaus in Sankt Augustin - Niederpleis **Freistehendes KFW-40- Einfamilienhaus**



Objekt-Nr. **OM-454865**

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

53757 Sankt Augustin - Niederpleis
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2018	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	342,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m ²	Badezimmer	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses lichtdurchflutete, freistehende Niedrig-Energiehaus (KFW 40) wurde im Jahr 2018 von der Firma Bien-Zenker in Leichtbauweise mit Satteldach erbaut. Es handelt sich hier um ein KFW-40-Haus (Fertighaus/Leichtbauweise), mit einem hervorragenden Energiewert von 8,8, welcher somit im A+ Bereich liegt. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Luft/Luft-Wärmepumpe (Fa. Proxon) inklusive warmen Wasser (300-Liter-Tank), welches über Solarkollektoren (8-10 Stück) auf dem Hausdach unterstützt wird (Solarthermie). Die Kunststoff-Fenster sind innen in der Farbe Weiß und außen in Anthrazit gehalten. Sie verfügen über eine 3-fach-Verglasung mit Rollläden, im Treppenaufgang mit elektrischen, modernen Außenjalousien. Die Beleuchtung im Erdgeschoss erfolgt über LED-Deckenspots, im Obergeschoss über normale Deckenlampen.

Es bietet Ihnen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 111 m² und teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss (58,84 m²)

Freundlich-heller Dieleneingangsbereich, links davon befindet sich der Haustechnikraum, rechts davon befindet sich ein modernes Gäste-WC mit Fenster. Daneben rechts gelangen Sie in den separaten Küchenbereich, welcher zum Wohnzimmer hin offen gehalten ist. Am Kopf der Diele gelangen Sie in den schönen, hellen Wohn-/Essbereich, welcher zwei Ausgänge auf den Terrassen- und Gartenbereich (S/W) bietet. Über eine offene, geschwungene Holzterrasse im Dielenbereich gelangen Sie in die obere Etage.

Obergeschoss (ca. 52,46 m²)

Die obere Diele hat einen kleinen Emporenbereich. Hier befindet sich die Schlafebene, welche ein Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer bietet. Abgerundet wird diese Etage durch ein modernes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Hänge-WC und bodentiefem Fensterelement.

Garten

Das sonnenverwöhnte Grundstück hat einen sehr schönen, quadratischen Schnitt.

Ausstattung

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und 2024 umfassend modernisiert, präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch eine hochwertige Materialauswahl. Im großzügigen Wohnzimmer wurde Lindura-Holzboden von Meister verlegt, während die Küche, die Diele und das Badezimmer durch italienische Fliesen der Serie Marca Corona Terra eine zeitlose Eleganz erhalten. Das Schlafzimmer ist mit neuem modernem Laminat ausgestattet. Dank der durchdachten Aufteilung ist das Haus ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Für das Dachflächenwasser wurde auf dem Grundstück eine Rigole errichtet. Hierdurch müssen keine Niederschlagswasser-Abgaben an die Stadt Sankt Augustin gezahlt werden. Zur Erklärung: Eine Rigole ist ein meist vollständig unterirdisches Auffangbecken für Regenwasser, in dem dieses zurückgehalten und langsam an das umgebende Erdreich abgegeben wird. So kann das Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern, was den natürlichen Wasserkreislauf unterstützt und zugleich die Kanalisation entlastet.

Lage

Das Haus befindet sich in bevorzugter Wohnlage in Sankt Augustin-Niederpleis. Die zentrale, aber ruhige Lage - mit hervorragender Infrastruktur - bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Der Autobahnanschluss auf die A560, auf die A3 - Köln/Frankfurt

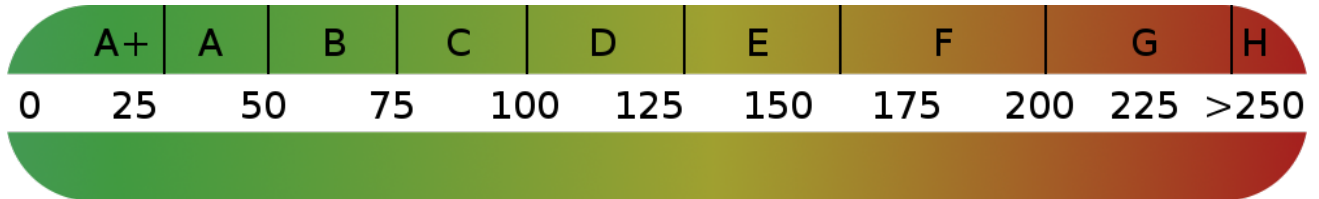
sowie zur A59 Richtung Bonn sowie der ICE-Anschluss sind schnell erreichbar. Ebenso erreichen Sie fußläufig alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Kindergärten und sämtliche Schulformen sind im Ort vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenansicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Kinderzimmer/ Schlafzimmer 2



Kinderzimmer/ Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Büro / Schlafzimmer 3



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse