

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kerpen

### Privatverkauf - Einfamilienhaus mit Wintergarten, PV-Anlage & zwei Garagen in Kerpen-Sindorf



Objekt-Nr. OM-459430

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **865.000 €**

Ansprechpartner:  
Irina

50170 Kerpen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2012                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 455,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 152,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 233,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 5                 |
| Energieträger     | Gas                   |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreier Privatverkauf – EFH (Bj. 2012) mit 6 Zimmern, barrierefreiem EG, PV & zwei Garagen in Kerpen-Sindorf

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in Kerpen-Sindorf im Vogelrutherfeld (Baujahr 2012) überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Energietechnik und massiver Bauweise. 6 Zimmer, zwei Garagen, Wintergarten sowie Photovoltaikanlage mit Speicher machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien oder zukunftssicheres Wohnen. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse A aus.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig barrierefreie Erdgeschoss mit allen wichtigen Wohnräumen auf einer Ebene: großzügiges Wohnzimmer, Küche mit separatem Abstellraum, Schlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Im Obergeschoss befinden sich vier helle Zimmer zur flexiblen Nutzung als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein weiteres vollwertiges Badezimmer sowie ein Abstellraum ergänzen diese Etage. Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbaureserve.

Die Ausstattung überzeugt: Massivbau mit hochwertigem Klinker, gedämmte Bodenplatte, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden, Granit- und Marmorelemente, moderne Gastherme mit Solarunterstützung, Fußbodenheizung in den Bädern sowie ein Öko-HARK-Kamin mit Feinstaubfilter. Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch eine erneuerte hochwertige Entkalkungsanlage (Mai 2026).

Auch energetisch ist das Haus zukunftsorientiert: 10 kWp Photovoltaikanlage mit Stromspeicher, Wallbox für E-Fahrzeuge (zweite vorbereitet) sowie große Betonzisterne mit Filtersystem zur Gartenbewässerung.

Der Außenbereich bietet hohe Privatsphäre: hochwertiger Aluminium-Wintergarten (ca. 8 x 3 m), große sonnige Terrasse, eingefriedeter Garten mit seitlichem Zugang sowie ein großes Gartenhaus mit zwei separaten Räumen, ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum.

Zwei Garagen (ca. 9 m und 6 m Länge, eine mit integriertem Hauswirtschaftsraum) bieten viel Stell- und Nutzfläche.

Verfügbar ab 01.12.2026.

(Makleranfragen sind nicht erwünscht.)

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Kerpen bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten.

Kerpen-Sindorf zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Rhein-Erft-Kreis. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv.

Vorteile der Lage:

- Kindergarten ca. 80 m entfernt
- Grundschule ca. 1 km, ca. 14 Minuten zu Fuß
- Ruhiges, verkehrsarmes Wohngebiet
- Sehr gute Anbindung an Köln, Aachen und Düsseldorf

- S-Bahn-Anschluss Sindorf, schnelle Autobahnanbindung (A4 / A61)
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie und Freizeitangebote in direkter Nähe
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 39,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Haus + zweite Garage

# Exposé - Galerie



Wintergarten, Terrasse



Haus (Süd-Ansicht)

# Exposé - Galerie



Haus + erste Garage



Haus (Süd-Ansicht)

# Exposé - Galerie



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten + Wintergarten



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Wallbox





# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

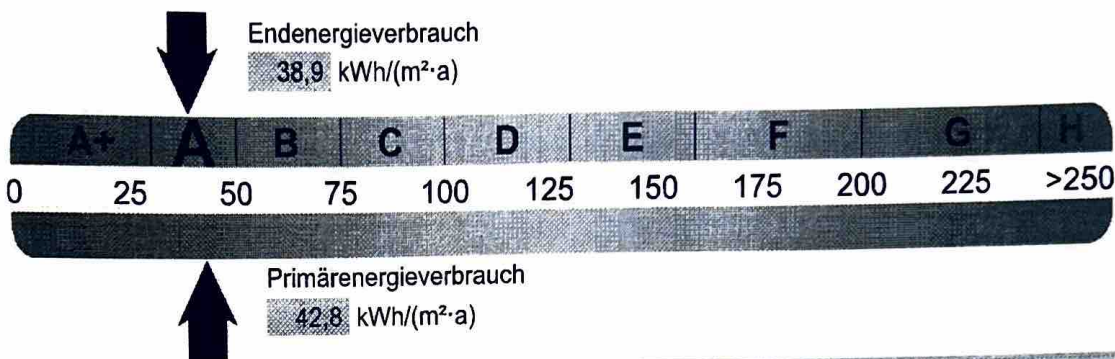
**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: NW-2025-005506178

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

8,89 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

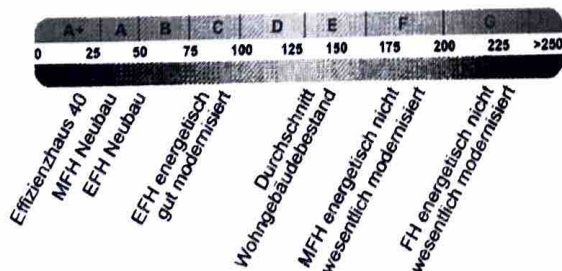


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 38,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von        | bis        |                            |                       |                        |                         |                      |              |
| 01.02.2023 | 31.01.2024 | Gas                        | 1,1                   | 5 982,0                | 2 131,2                 | 3 850,8              | 1,29         |
| 01.02.2022 | 31.01.2023 | Gas                        | 1,1                   | 6 012,0                | 2 131,2                 | 3 880,8              | 1,30         |
| 01.02.2021 | 31.01.2022 | Gas                        | 1,1                   | 5 954,0                | 2 131,2                 | 3 822,8              | 1,13         |
|            |            |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|            |            |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|            |            |                            |                       |                        |                         |                      |              |
|            |            |                            |                       |                        |                         |                      |              |

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus