

Vettweiß

# Modernes Einfamilienhaus mit schönem Garten

CODE DU BIEN: 25460018R



PRIX D'ACHAT: 519.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 471 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25460018R                     |
| Surface habitable      | ca. 141 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2021                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 519.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Informations énergétiques

|                                            |                                         |                                                       |                                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | ELECTRICITY                             | Consommation finale d'énergie                         | 25.63 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 04.09.2035                              | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2021                                  |

CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La propriété



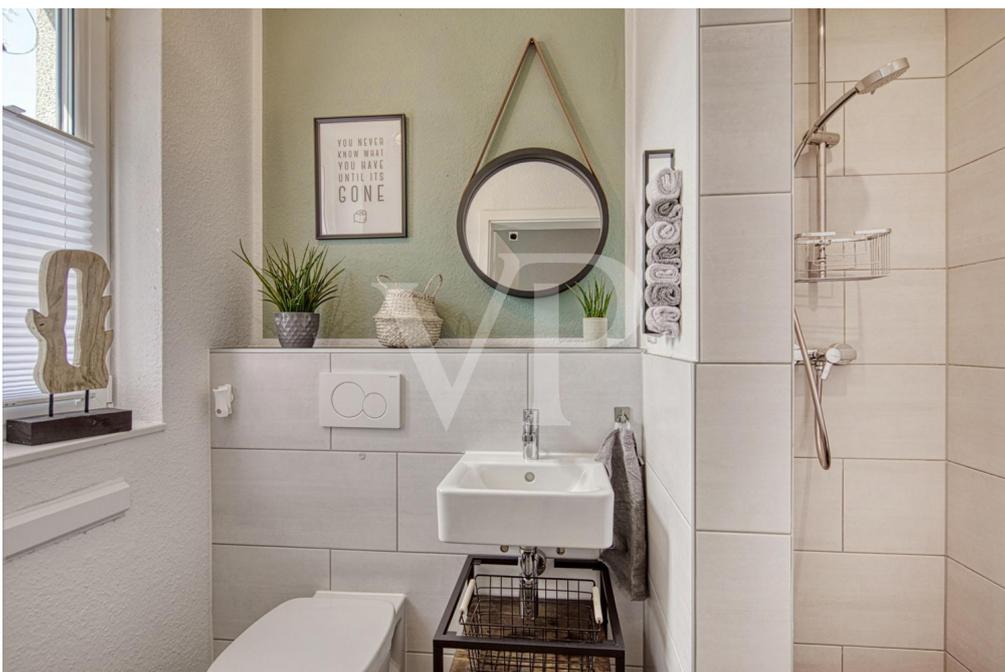
CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La propriété



CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß**

## Une première impression

Dieses moderne Familienhaus wurde 2021 erbaut. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 471 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage in einem Ortsteil von Vettweiß.

Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer; hier findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort.

Dank der energieeffizienten Bauweise - KfW 55 Haus - die eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und eine Wallbox in der Garage integriert sowie einer hochwertigen Ausstattung ist das Haus besonders attraktiv für Familien, die Wert auf hohen Wohnkomfort legen.

Die Heizungsart sorgt nicht nur für ein behagliches Wohnklima, sondern ist auch ökologisch sinnvoll und mit Blick auf zukünftige Energiepreise eine kluge Entscheidung

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch seine durchdachte Raumgestaltung überzeugt. Die moderne Küche ist mit einer praktischen Kochinsel ausgestattet, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich gelangt man in den liebevoll gestalteten Garten. Der Außenbereich besticht durch eine überdachte Terrasse mit integrierter Outdoorküche, einem kleinen Pool zum Entspannen und einem Gartenhaus mit Veranda. Ein moderner Holzzaun umrahmt den Außenbereich und fügt sich harmonisch in die Gesamtoptik der Immobilie ein. Der passend gestaltete Vorgarten unterstreicht zusätzlich das gepflegte Erscheinungsbild.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer. Ebenso liegt eine Ankleide auf dieser Etage und bietet zusätzlichen Stauraum. Das Familienbad im Obergeschoss verfügt über Tageslicht und ist funktional ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist das Dachgeschoss, das sich vielseitig nutzen lässt. Es beherbergt ein großes Schlafzimmer, eine weitere Ankleide sowie ein Büro, das sich ideal für das Homeoffice eignet.

Die Raumaufteilung im gesamten Haus ist perfekt durchdacht und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien.

Vom Haus erreicht man durch den HW-Raum die Garage mit angrenzenden Heizungsraum. Drei Außenstellplätze gehören zur Immobilie und bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Der hochwertig verlegte Vinylboden in Holzoptik sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre, ist gleichzeitig äußerst strapazierfähig und pflegeleicht. Die vielen Akzente in Holz sowie das zeitgemäße Wohnkonzept schaffen einen idealen Ort für gesellige Zusammenkünfte und Familienabende. Auch im Gartenbereich - ganz besonders in der Outdoorküche - findet man ebenfalls Akzente in Holz .

Insgesamt bietet dieses Wohlfühlhaus eine hervorragende Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Ausstattung und ansprechender Architektur.

Lassen Sie sich bei einem Besuch vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Kontaktadresse: 0171/6290084

CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Détails des commodités

- KfW 55 Haus
- Wärmepumpe
- Belüftung
- PV Anlage 5,5 KW und Speicher 5 KW
- Internetanschluss 2fach in fast jedem Raum
- Wallbox
- Moderne Haustüre in rot
- Frontschwelle zur Haustür in Holzoptik aus Stein
- Fassadenverkleidung in Holz sowie mit Tresterplatten
- Treppenbelag in Massivholz sowie eine offene Holz-Treppe
- Offenes Raumkonzept
- Hochwertiger Bodenbelag in Vinyl in Holzoptik im Wohnbereich
- Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer
- Moderne Küche mit Kochinsel sowie Dunstabzug von Berbel
- Fliesenbelag im Gäste-Bad und im Familienbad mit barrierefreien Duschen
- Überdachte Terrasse mit Outdoorküche  
mit Holzbackofen - Pizaofen & Grill von MERKLINGER  
mit Gasgrill
- Wandverkleidung der Outdoorküche in Holz
- Gartenhaus mit Veranda
- Pool verkleidet
- Gewächshaus
- Kleines Gerätehaus aus Holz
- Holzzaun modern
- Garage

**CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einer familienfreundliche Lage in dem Ortsteil Froitzheim von Vettweiß.

Vettweiß ist eine Gemeinde im Südosten des Kreises Düren und grenzt mit einem Stück an den Rhein-Erft-Kreis und an den Kreis Euskirchen. Die Entfernung zur Stadt Köln ist ideal für Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden. In der Gemeinde gibt es drei Grundschulen, davon befindet sich eine im Zentralort, sowie eine Hauptschule und Kindergärten.

Andere weiterführende Schulen sind in Düren, Kreuzau, Ertstadt und Zülpich vorhanden und gut durch den öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Vettweiß hat ein gut ausgebautes Straßennetz. Durch die Gemeinde verlaufen die B56 und die B477. Die A1 bei Zülpich und die A61 bei Ertstadt sind innerhalb geraumer Zeit zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 25.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)