

Vettweiß

# Modernes Einfamilienhaus mit schönem Garten

*CODICE OGGETTO: 25460018R*



PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 471 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25460018R
Superficie netta	ca. 141 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	519.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo finale di energia	25.63 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.09.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La proprietà



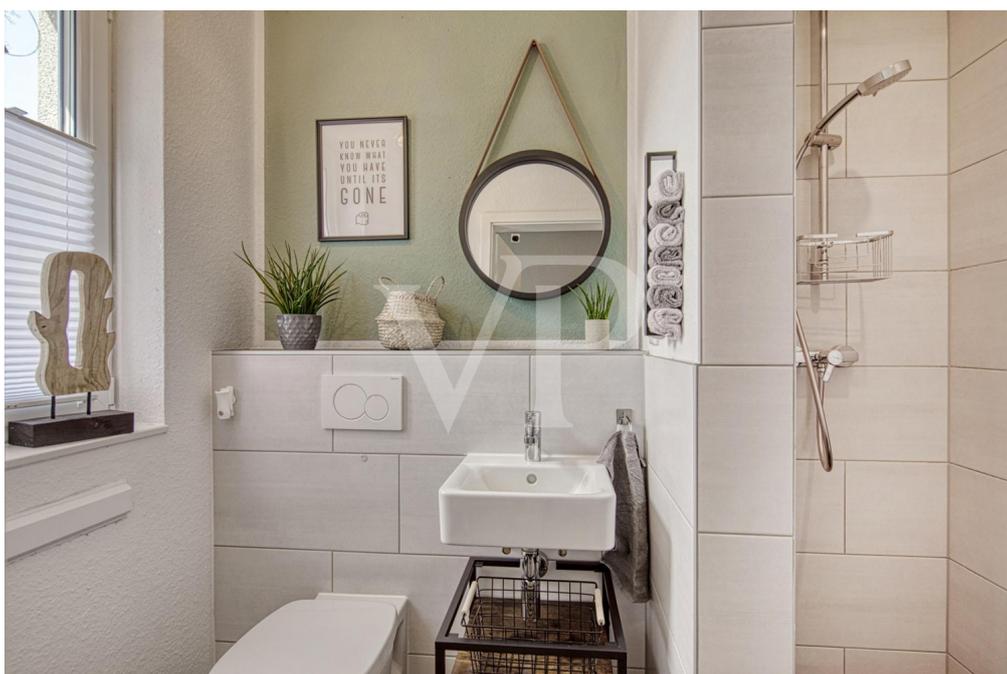
CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß**

## Una prima impressione

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

**CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25460018R - 52391 Vettweiß**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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