

Vettweiß

# Modernes Einfamilienhaus mit schönem Garten

Número da propriedade: 25460018R



PREÇO DE COMPRA: 519.000 EUR • ÁREA: ca. 141 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 471 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Numa vista geral

Número da propriedade	25460018R	Preço de compra	519.000 EUR
Área	ca. 141 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	2021		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Consumo final de energia	25.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.09.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## O imóvel



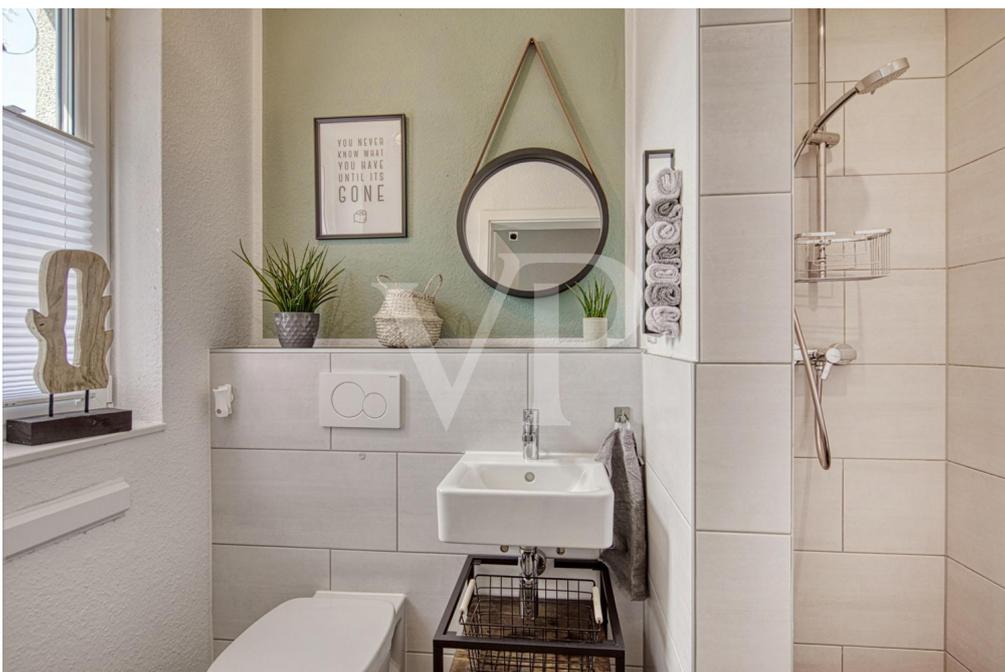
Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## O imóvel



Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## O imóvel



Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## O imóvel



Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## O imóvel



Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## O imóvel



**Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß**

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25460018R - 52391 Vettweiß

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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