



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Einzigartiges Einfamilienhaus vor den Toren Kölns



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_422	Datum:	17.08.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1995
Ort:	50374 Erfstadt	Wohnfläche:	227,00 m ²
Nutzfläche:	95,00 m ²	Grundstücksfläche:	874,00 m ²
Anzahl Zimmer:	6,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	6,0	Zustand:	Teil/Vollsaniert

Preise:

Preis:	998.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. MwSt
---------------	--------------	-------------------	------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2032-12-03
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	D
Befeuerung:	Gas, Luftwärmepumpe	Primärer Energieträger:	GAS
Endenergiebedarf:	104.50 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Alte Wallgasse 31	Ort:	50672 Köln
Telefon:	+49 170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Das wunderschön gelegene Haus am Ende einer Sackgasse in einem nördlichen Stadtteil von Erfstadt wurde 1995 in Massivbauweise und Vollklinkerstein errichtet. Im Jahr 2021 erfolgte eine umfangreiche bauliche und technische Sanierung (Erdgeschoss, Untergeschoss, Pool und Garten). Ein ca. 27qm großer Wintergarten fügt sich perfekt in die bestehende Bausubstanz ein. Aufgrund der Ausrichtung des komplett verglasten Wintergartens bietet dieser eine besonders hohe Aufenthaltsqualität bis weit in den Spätherbst ohne zusätzliche Beheizung. Freuen Sie sich auf herrliche Ausblicke in den Garten und die Natur, schöne gemeinsame Abende mit der Familie oder Freunden. Die Südwestausrichtung bietet spektakuläre Sonnenuntergänge. Der Wintergarten lässt sich komplett öffnen. Bei starker Sonneneinstrahlung kann dieser mit Hilfe von elektrisch steuerbaren Spannmarkisen beschattet werden. Die im Jahr 2021 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage (ca. 13,3 kWp) mit Speicher stellt einen großen Teil der Energieversorgung des Hauses sicher. Die nicht selbst verbrauchte Energie wird ins öffentliche Netz eingespeist und vergütet. Eine Klimaanlage sorgt an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima, auch in den Schlafzimmern.

Hinter der Hauseingangstür öffnet sich ein breiter Flur. Von hier geht es zum Gäste-WC, zum praktischen Abstellraum, zum Arbeitszimmer und zusätzlich in die offene Wohnküche und in das Wohnzimmer. Die Wohnküche und das Wohnzimmer bilden mit dem Esszimmer eine ca. 70qm große Einheit. Über den mit weißem Marmor belegten Treppenauf- und abgang werden das Ober- und Untergeschoss erschlossen.

Die neuwertige Küche mit Bosch- Einbaugeräten, Induktionsherd und der integrierten Bora- Dunstabzugshaube verfügt über einen freistehenden Küchenblock. Die offene Küche geht in den Esszimmerbereich und dieser in den Wohnbereich über. Der zentral zwischen Wohn- und Esszimmerbereich gelegene, offene Kamin sorgt für eine Wohlfühlumgebung an kalten Wintertagen. Vom Ess- und Wohnzimmerbereich geht es über Flügeltüren zum, bei Bedarf, beheizbaren Wintergarten oder direkt in den Garten.

Über die weiße Marmortreppe erschließt sich die mit großen Fenstern nach Süden ausgerichtete Diele. Der Spitzgiebel verleiht diesem Bereich nicht nur eine große Raumhöhe und eine besondere Atmosphäre, sondern bietet auch weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Linksseitig gibt es zwei etwa gleich große Zimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das große Badezimmer mit Dusche, viereckiger Whirlpool-Badewanne und zwei Waschtischen. Am Ende des Badezimmers gelangen Sie ins Elternschlafzimmer. Das sich an das Elternschlafzimmer anschließende Ankleidezimmer kann zum Dielenbereich verlassen werden.

Über den Treppenabgang vom Flur gelangen Sie in den Wellnessbereich mit Sauna und beleuchteter Salzsteinwand, Whirlpool, bodentiefer Dusche und separatem Waschbecken im marokkanischen Stil. Zwei weitere große Räume im Untergeschoss können als Gäste-/Spielzimmer oder Hobbyraum genutzt werden. Auch die Heizung und der Wasch- und Trockenraum mit einem separatem WC befinden sich auf dieser Ebene.

An den großen Süd-West- Garten schließt sich patioartig ein als Loungeecke nutzbarer Bereich an. In dem Garten finden Sie den 8 x 4m Außenpool mit vollständig schließbarer Überdachung. Die Pooltechnik ist in einem separaten Poolhaus untergebracht.

Der Garten verfügt über eine vollautomatische Bewässerungsanlage, besonders wertvolle Pflanzen werden individuell angesteuert.

Das Grundstück wurde im Jahr 2021 von drei Seiten mit einem ca. 70cm hohen Mauersockel eingefriedet und liegt somit höher als alle umliegenden Nachbargrundstücke.

Lage:

Das Haus mit einer Wohnfläche von allein 227qm im Erd- und Obergeschoss wurde auf einem 874qm großen Grundstück errichtet.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Sackgassenstraße mit weiteren Parkmöglichkeiten.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Restaurants und Supermärkte, in ca. 5 Autominuten Entfernung weitere Discounter. Darüber hinaus gibt es in den Nachbarorten eine Eisdiele, Restaurants, Fitnessstudio, Ärzte, Logo/Ergotherapie, Friseur, Kreissparkasse, Volksbank und vieles mehr.

Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in den Nachbarorten vorhanden.

Die Nachbarortschaft Liblar liegt in ca. 5km Entfernung, ist in 10 Autominuten und mit dem ÖPNV in ca. 30 Minuten erreichbar. Hier gibt es zahlreiche weitere Geschäfte, Restaurants, Kino, Ärzte und einen Baumarkt.

Die Autobahnauffahrt Kreuz Kerpen und Erftstadt sind ca. 5 Autominuten entfernt. Von dort über die A61/ A4/A1 erreichen Sie in 30 Minuten das Kölner Zentrum, Aachen, Mönchengladbach und in einer knappen Stunde Koblenz.

Ausstattung:

Das Haus verfügt über:

- 227qm Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss inklusive Wintergarten, die Flächen im Untergeschoss, inklusive der zu Wohnzwecken genutzten Räume sowie die Terrassenflächen sind hierin noch nicht enthalten
- Fenster 2-fach verglast
- Fußbodenheizung mit digitaler Steuerung
- automatische Jalousien im Erdgeschoss, manuelle Jalousien im Obergeschoss
- Erd- und Obergeschoss in Holzbohlenoptik gefliest, Marmortreppe ins Ober- und Untergeschoss
- offener Kamin im Wohnzimmer
- neuwertige Küche aus dem Jahr 2021
- großer Garten mit (mehrfarbiger) LED- Beleuchtung und vollautomatischer Bewässerungsanlage
- Gartenhaus für Geräte, separates Poolhaus zur Unterbringung der Technik
- beleuchtbarer Pool mit komplett auffahrbarem Dach und Gegenstromanlage
- Wintergarten mit großformatigen Fliesen und großen, komplett zu öffnenden Glas-/Schiebeelementen
- Photovoltaikanlage (ca. 13,3kWp) mit Pufferspeicher
- Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool, bodentiefer Dusche und Waschtisch
- Videoüberwachung
- 3 Garagenstellplätze (davon eine Doppelgarage) und bis zu 3 Außenstellplätze

Sonstiges:

Das Haus bietet zahlreiche weitere Vorzüge und Besonderheiten, die wir Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung vorstellen möchten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur

Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.

Bilder

Küche



Offener Wohnbereich



Wohnbereich



Gäste-WC



Flur Obergeschoss



Badezimmer



Schlafzimmer



Wellness



Sauna



Wintergarten am Tag



Frontansicht



Rückansicht bei Nacht



Wintergarten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss^

