

Vettweiß

# Modernes Familienhaus - Gartenidylle & Outdoorküche inklusive

Objektnummer: 25460018P



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 471 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25460018P                 |
| Wohnfläche   | ca. 141 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2021                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 545.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 22.03.2031             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 39.23 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022          |

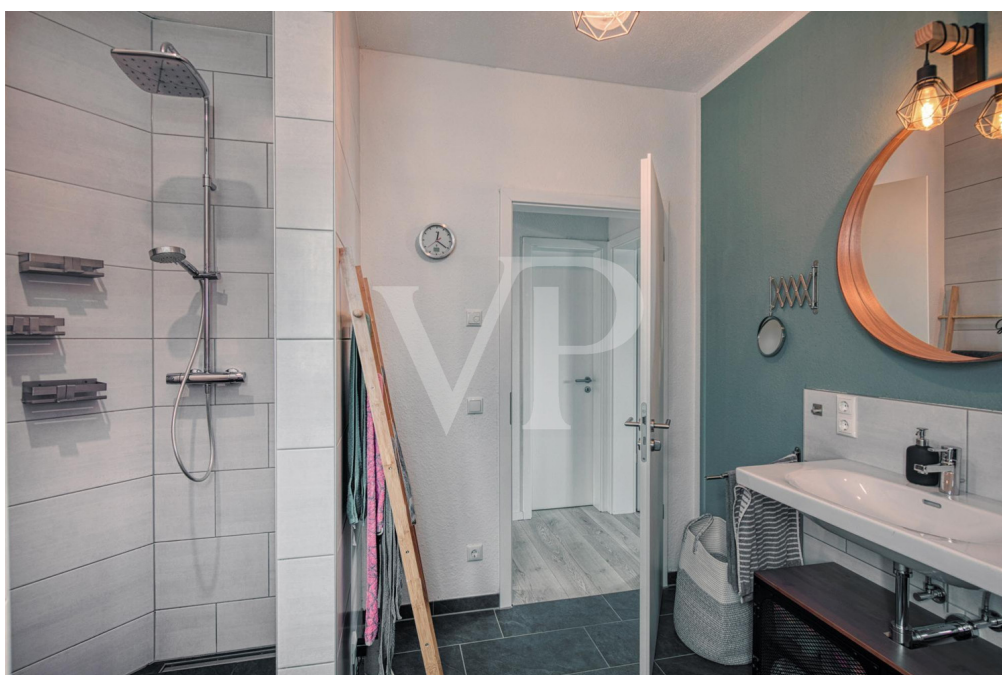
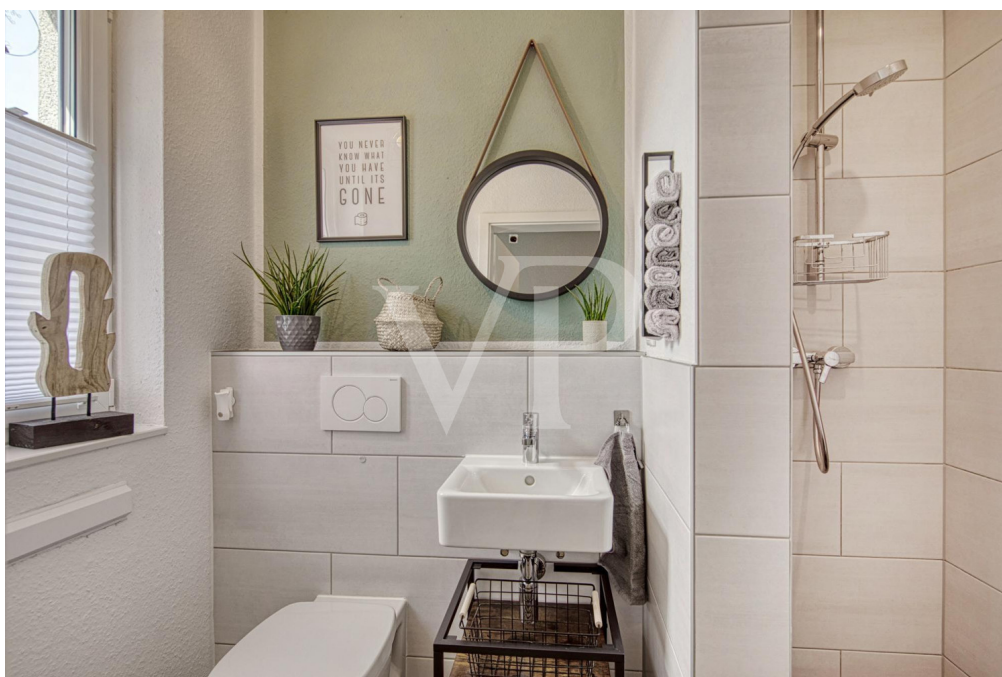
Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß**

## Ein erster Eindruck

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, 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

Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Ausstattung und Details

- Moderne Haustüre in rot
- Frontschwellen 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
- Wärmepumpe
- PV Anlage 5,5 KW und 5 KW
- Belüftung
- Wallbox
- Internetanschluß 2fach in fast jedem Raum
- 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

Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Alles zum Standort

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, Erftstadt 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 Erftstadt sind innerhalb geraumer Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 39.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25460018P - 52391 Vettweiß

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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