

# Gepflegtes Reihenhaus in Kerpen-Buir! Der Familientraum vom Eigenheim!



## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	332.000 €
Freiplätze	2

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	134 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	47,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	217 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Stellplätze	2
Balkone	1
Loggien	1
Baujahr	2002
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verkaufsstatus	verkauft
Letzte Modernisierungen	2002

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	45.08 kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	A
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in familienfreundlicher Feldrandlage von Kerpen-Buir! Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2002 überzeugt durch eine durchdachte Raumauflteilung, einen sonnigen Garten und viel Potenzial zur individuellen Entfaltung.

Die Highlights im Überblick:

- + Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> auf drei Etagen - ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
- + Drei gut geschnittene Schlafzimmer im 1. Obergeschoss
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten
- + Ausbaufähiges Dachgeschoss: Die Vorarbeiten sind bereits abgeschlossen - lediglich Deckenverkleidung und Bodenbelag fehlen. Damit entsteht zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum ganz nach Ihren Vorstellungen
- + Keller mit viel Stauraum und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- + Carport und zusätzlicher Außenstellplatz direkt am Haus
- + Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich viel Komfort. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Wohnstruktur - perfekt für alle, die ein harmonisches Umfeld schätzen.

#### Fazit:

Einziehen, wohlfühlen und bei Bedarf erweitern - dieses Haus bietet alles, was das Herz begehrte. Ob für die junge Familie oder für alle, die das Besondere suchen: In Kerpen-Buir lässt sich Ihr Wohntraum verwirklichen.

### Lage

Entdecken Sie die ideale Lage dieser Immobilie in Kerpen Buir, einer charmanten Gemeinde mit einer perfekten Balance zwischen ländlichem Flair und urbaner Nähe.

- **Ruhige Wohngegend:** Das Haus befindet sich in einer ruhigen und friedlichen Wohngegend, ideal für Familien und Ruhesuchende.
- **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung:** Genießen Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A4 und A61 sind nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle und bequeme Fahrt nach Köln, Bonn und Aachen ermöglicht.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die S-Bahn und Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte.
- **Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten:** In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die für Ihren täglichen Bedarf sorgen.
- **Schulen und Kindergärten:** Hochwertige Bildungseinrichtungen sind ebenfalls leicht erreichbar, was diese Lage besonders für Familien attraktiv macht.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Genießen Sie Spaziergänge und Fahrradtouren durch die grünen Felder und Wälder.
- **Kultur und Veranstaltungen:** Buir ist bekannt für seine lebendige Gemeinde mit regelmäßigen Veranstaltungen, Märkten und kulturellen Aktivitäten.

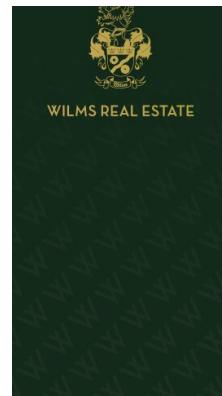
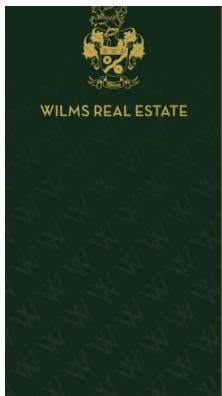
Diese Lage vereint Komfort, Ruhe und eine hervorragende Infrastruktur, perfekt für ein angenehmes Wohnerlebnis.

### Ausstattung

### Sonstiges



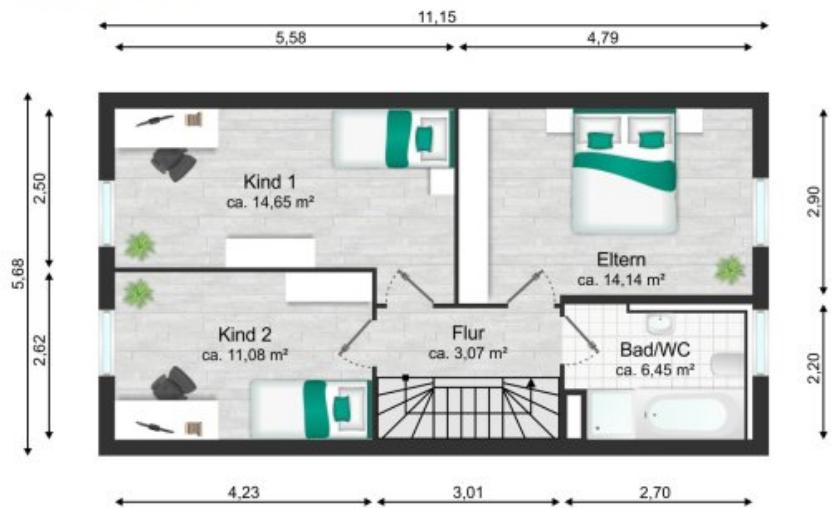




Grundriss Erdgeschoss (3) (Grundriss)



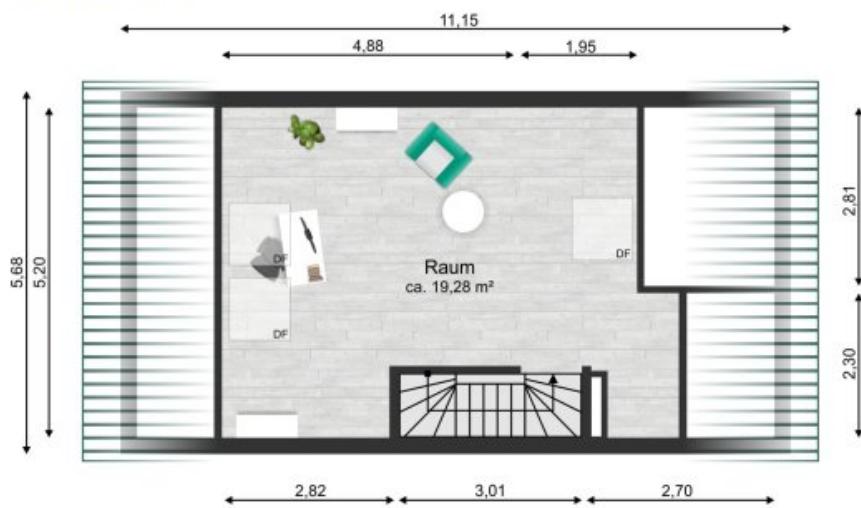
WILMS REAL ESTATE



Grundriss Obergeschoss (3) (Grundriss)



WILMS REAL ESTATE



Grundriss Dachgeschoss (3) (Grundriss)



WILMS REAL ESTATE

