

Erfstadt – Kierdorf

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage

????????? ??????????: 22400032



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

???? ??????: 360.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.017 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	22400032	????? ???????	360.000 EUR
?????????????	ca. 139 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????	??????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	??????????	?????????
?????????????? ???	4	????????????????	????????
??????????????	2	????????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1946	??????	????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	341.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.11.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

?? ????????





???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

?? ?????????



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erfstadt – Kierdorf

??? ?????? ???????????

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in Erfstadt-Kierdorf. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.017 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das viel Potenzial bietet, um eigene Träume zu verwirklichen. Ursprünglich ca. 1946 erbaut, wurde das Haus 1964 durch einen Anbau im Erd- und Obergeschoss erweitert, um mehr Wohnfläche zu schaffen. Über die lange Auffahrt gelangt man zur Hauseingangstür und in den charmanten Eingangsbereich. Links geht es ins Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer, geradeaus in die helle Küche. Diese bietet ausreichend Platz für allerlei Küchenschränke sowie eine kleine Sitzgruppe. Außerdem gelangt man von der Küche auf eine kleine überdachte Veranda, auf der man die ersten Morgenstunden gemütlich bei einem Kaffee verbringen kann. Hinter der Küche gelangt man in den Anbau, wo ein geräumiges Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne auf Sie warten. Über die Holzterrasse im Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss, das insgesamt vier Zimmer (davon zwei Durchgangszimmer) bietet, die individuell genutzt werden können. Im Anbau befindet sich das größte Schlafzimmer des Obergeschosses mit Balkon sowie das helle Duschbad mit Tageslichtfenster. Das Haus ist teilunterkellert, so dass sich im Keller die Waschküche, die Heizungsanlage und ausreichend Stauraum befinden. Beheizt wird das Haus mit einer Gasetagenheizung. Über die Kelleraußentreppe gelangt man auch in den Innenhof und von dort entweder zurück ins Haus oder in den freundlichen und pflegeleicht angelegten Garten. Dieser bietet mit seiner Größe viele Entfaltungsmöglichkeiten und wartet auf eine Familie, die Freude und Liebe mitbringt. Alle Fenster sind doppelt verglast und mit manuell bedienbaren Rollläden ausgestattet. Das Dach des Haupthauses mit Satteldach wurde ca. 2006/2007 komplett erneuert, das Flachdach des Nebengebäudes erst 2016. Abgerundet wird das Angebot durch das hohe Angebot an PKW-Stellplätzen. Die lange Auffahrt sowie die Doppelgarage bieten Platz für mehrere Autos.

???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

??? ??? ??? ????????????

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sind zu Fuß schnell zu erreichen und für den täglichen Bedarf stehen zwei Apotheken, ein Bioladen, eine Tankstelle sowie Bank- und Postfiliale zur Verfügung. Mit einer Grundschule sowie drei Kindergärten zeigt sich Kierdorf auch von seiner familienfreundlichen Seite. Weitere Supermärkte sind ebenfalls innerhalb von 5 Autominuten oder auch zu Fuß gut erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren bzw. unmittelbaren Umgebung. Weitere Erschließung mit vielfältigen Angeboten des täglichen Bedarfs findet in Erftstadt-Liblar statt. Kierdorf ist ein ruhiger und beliebter Stadtteil von Erftstadt und liegt ca. 20 km südwestlich von Köln und ca. 25 km von Bonn entfernt im Rhein-Erft-Kreis. Der Rhein-Erft-Kreis mit seinen zehn kreisangehörigen Städten umschließt fast vollständig den linksrheinischen Teil der Stadt Köln. Neben der hohen Wohnqualität trägt vor allem die gute Verkehrsanbindung zur Attraktivität Erftstadts als Wohn- und Arbeitsstandort bei. In Nordrhein-Westfalen zählt der Rhein-Erft-Kreis zu den wirtschaftsstärksten Landkreisen. Aufgeteilt in 14 Stadtteile hat Erftstadt aktuell rund 52.700 Einwohner. Die Stadt ist verkehrsgünstig unmittelbar an die A1 und A61 angebunden und die durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesstraße 265 führt direkt nach Köln. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie ca. 15 Minuten vom Bahnhof mit Park-and-Ride-Anlage in Erftstadt-Liblar zum Kölner Hauptbahnhof. An das ÖPNV-Netz ist Erftstadt durch mehrere Buslinien und ein Anrufsammeltaxi angebunden. Zusätzlich locken ausgezeichnete Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten zu einer persönlichen Entfaltung in der Nähe ein z. B.: Burgen, Schlösser und Kirchen, aber auch für Naturliebhaber und die aktive Freizeitgestaltung gibt es viele Möglichkeiten. Ein beliebtes Ziel zur Naherholung für Jung und Alt ist der 880 km<sup>2</sup> große Naturpark Rheinland mit seinen zahlreichen Seen und Waldgebieten sowie weitere tolle Ausflugsziele in der Umgebung. Darüber hinaus bietet die Stadt ein großes Freizeitangebot mit Sportvereinen, Camping-, Angel-, und Golfplätzen, Reiterhöfen, Rad- u. Wanderwegen, Spielplätzen und örtlichen Frei- und Hallenbädern. Aufgrund seiner verkehrstechnisch optimalen Lage und Anbindungen nach Köln, Bonn und zum restlichen Rhein-Erft-Kreis sowie dem guten Ruf ist Erftstadt sehr gefragt.

???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 341.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 22400032 - 50374 Erftstadt – Kierdorf

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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