EXPOSÉ

Charmantes Backstein-Stadthaus mit Anbau und idyllischem Innenhof in Kerpen-Brüggen

C + M
GERHARDT

Makler- und provisionsfreier Verkauf
Kaufpreis: 419.000 €

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses wunderschöne Backstein-Stadthaus aus ca. 1927 bietet auf etwa 177 m² Wohn- und Nutzfläche viel Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten. Mit insgesamt 8 Zimmern, verteilt auf drei Ebenen, können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Der sonnige Hof schafft eine geschützte Oase mitten in einer begehrten Wohnlage.
Aktuell wird die Immobilie als stille Gewerbeeinheit genutzt, kann jedoch problemlos als reines Wohnhaus umgestaltet werden.

LAGE:

t

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Wohnlage von Kerpen-Brüggen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Kerpen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

S

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die Autobahnen A4 und A61 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Köln (ca. 25 Minuten), Düsseldorf (ca. 40 Minuten) und Aachen (ca. 25 Minuten). Der öffentliche Nahverkehr mit der S-Bahn-Strecke Köln-Düren bietet eine schnelle Verbindung zwischen den Städten und macht das Pendeln besonders komfortabel.

Durch die flexible Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Somit ein idealer Ort für jene, die urban und zentrumsnah wohnen möchten und gleichzeitig Natur und Landschaft wertschätzen.

Charlotte und Marc Gerhardt
0163-20 359 42 + 0171-6400 106
Kierdorfer Str. 11, Kerpen-Brüggen

C + M
GERHARDT

AUFTEILUNG:

Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohn- und Esszimmer
- Separate Küche
- Büro oder Gästezimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Große Diele mit direktem Zugang zum Garten

Obergeschoss:

- Zwei Schlafzimmer
- Weitere Küche
- Büro oder Ankleidezimmer
- Tageslichtbad mit Wanne
- Große Diele

Dachgeschoss:

- Zwei große und warme Wohnräume mit sichtbaren Holzbalken
- Viel Platz für kreative Nutzung

Charlotte und Marc Gerhardt
0163-20 359 42 + 0171-6400 106
Kierdorfer Str. 11, Kerpen-Brüggen

C + M
GERHARDT

ZUSÄTZLICHE FLÄCHEN

- Teilunterkellerung
- Heizungsraum und ca. 40 m² Nutzfläche
- Gartenanbau mit Hobbywerkstatt (ca. 18 m²)
- Kleiner Schuppen und Carport im Innenhof
- Ca. 370 m² komplett eingefriedetes Sonnenareal
- Mehrere Stellplätze vorhanden

BESONDERHEITEN

- Historischer Altbau-Charme mit modernisiertem Komfort
- Teilweise erneuerte Wasserleitungen
- Strom komplett erneuert 2021
- Hochwertige Fenster (straßenseitig 2019 erneuert)
- Epoxidharzboden im Erdgeschoss, Echtholz-Fertigparkett im Obergeschoss
- Stuckverzierungen und stilvolle Vollholztreppe
- Helle, großräumige Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Praktischer Zugang vom Hausflur direkt in den Garten/ Hof
- Fast uneinsehbarer Innenhof für entspannte Sonnenstunden
- Zusätzlicher Raum im 20 m² großen, trockenen Gewölbekeller

Charlotte und Marc Gerhardt 0163-
20 359 42 + 0171-6400 106
Kierdorfer Str. 11, Kerpen-Brüggen

C + M
GERHARDT

FAKTEN

Wohn-/Nutzfläche	177 m², verteilt auf drei Ebenen
Anzahl Zimmer	10 Zimmer (EG, OG, DG)
Erdgeschoss (EG)	Wohn-/Esszimmer - Küche - Büro - Schlafzimmer - Diele - Bad
Obergeschoss (OG)	2 Schlafzimmer - Küche - Büro (ggf. Ankleide) - Diele - Bad
Dachgeschoss (DG) **Weitere Nutzflächen** **Energieausweis**	Ca. 22 m² Nutzfläche, 2 große Räume Zusätzliche 40 m² im Keller/Heizungsraum und Anbau ist beantragt
Baujahr **Grundstück**	Altbau, geschätzt um ca. 1927 Ca. 400 m², komplett eingefriedeter Sonnenhof

FAZIT:

Dieses gepflegte Stadthaus überzeugt mit seinem historischen Charme, kombiniert mit modernem Wohnkomfort.

Die großzügige Aufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen es zu einer idealen Wahl für Familien, Selbstständige oder Investoren.

Das fast 400 m² große Grundstück bietet zudem ausreichend Platz für entspannte Stunden im geschützten Hof oder Garten.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Objekt begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Charlotte und Marc Gerhardt
0163-20 359 42 + 0171-6400 106
Kierdorfer Str. 11, Kerpen-Brüggen

C + M
GERHARD