

**Kerpen! Exklusiver Neubau mit minimalen Energiekosten! Großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Terrasse und eigener Garage in begehrter Wohnlage von Kerpen! (SN 4953)**



Ihr Ansprechpartner  
**Niclas Schütten**

ZEIT & WERT Immobilien  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60  
Fax: 02235 - 92 92 65  
eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>		<b>Miete*</b>	1.450,- €
<b>Baujahr</b>	2024	<b>Nebenkosten</b>	300,- €
<b>Wohnfläche</b>	128 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	3
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	
<b>Garage/Stellplatz</b>	1/1	<b>Provision</b>	-

\*Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten

Kerpen! Exklusiver Neubau mit minimalen Energiekosten! Großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Terrasse und eigener Garage in begehrter Wohnlage von Kerpen! (SN 4953)

#### AUFTHEILUNG

EG: Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse

SOUTERRAIN: Schlafzimmer, Flur (+ ein weiterer Raum und Hausanschlussraum (Nutzfläche))

#### BESCHREIBUNG

In einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Kerpen entsteht diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonette-Mietwohnung, die bereits auf den ersten Blick mehr an ein eigenes Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Das moderne Zweifamilienhaus wird massiv gebaut, zeigt sich mit einer zeitlosen, weiß verputzten Fassade mit Flachdach und vereint hochwertige Architektur mit einer durchdachten Raumauflteilung.

Die Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und die darunterliegende Souterrain-Ebene und bietet mit rund 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlicher wohnartig ausgebauter Nutzfläche ein großzügiges und komfortables Zuhause.

Aktuell befindet sich das Objekt noch in der Bauphase, der Einzug ist ab dem 01.03.2026 möglich.

Schon beim Betreten der Wohnung durch die moderne Eingangstür mit satinierten Glaseinsätzen empfängt Sie ein heller, offener Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück dieser Immobilie und überzeugt mit einem rund 49 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit, Großzügigkeit und die lichtdurchflutete Atmosphäre begeistert. Hier entsteht ein Wohngefühl, das modernes Design mit behaglichem Komfort verbindet.

Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet ideale Voraussetzungen für eine hochwertige, individuell geplante Küche mit viel Stauraum, großzügigen Arbeitsflächen und einer beliebten Kücheninsel.

Besonders praktisch ist der direkt von der Küche zugängliche Vorrats- bzw. Abstellraum, der den Alltag spürbar erleichtert.

Breite, teilweise bodentiefe Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und eröffnen den direkten Zugang zur vorgelagerten Terrasse.

Diese ist angenehm ruhig gelegen, sichtgeschützt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein - ein idealer Ort für gemütliche Abende, entspannte Wochenenden oder gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Im separaten Schlafrakt des Erdgeschosses befinden sich ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad, das mit seiner hochwertigen Ausstattung keine Wünsche offenlässt.

Eine Badewanne, ein Doppelwaschtisch, eine umglaste, begehbarer Dusche, ein Hänge-WC, durchdachte Ablageflächen und eine Handtuchheizung schaffen hier eine echte Wellnessatmosphäre.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein separates Gäste-WC mit großem Fenster und weißem Sanitär, das den hohen Anspruch an Komfort und Funktionalität unterstreicht.

Über eine abgemauerte, massive Treppe gelangen Sie in die Souterrain-Ebene, die dank Fußbodenheizung, moderner Bauweise und angenehmer Raumhöhen vollwertig nutzbar ist.

Hier stehen Ihnen ein weiteres großes Schlafzimmer mit Platz für eine individuelle Möblierung sowie ein zusätzlicher, wohnartig ausgebauter Raum zur Verfügung, der sich ideal als Homeoffice, Hobby- oder Gästezimmer eignet. Letzterer zählt jedoch zur Nutzfläche.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie einen separaten Hausanschluss- und Waschraum, der für Ordnung und kurze Wege sorgt.

Die Ausstattung der Wohnung ist konsequent hochwertig und modern gehalten. Großformatige graue Fliesen ziehen sich einheitlich durch alle Räume und sorgen in Kombination mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumgefühl. Weiße, glatte Wände mit Malerflies unterstreichen den eleganten Neubaucharakter.

Dreifach verglaste Kunststoff-ISO-Fenster in Anthrazit mit elektrischen Rollläden garantieren hervorragende Energieeffizienz, Ruhe und Sicherheit. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasseraufbereitung, wobei die Einheit über eine eigene Heizungsanlage verfügt.

Ein weiteres Highlight ist die direkt am Haus befindliche Garage mit elektrischem Sektionaltor und praktischer Schlupftür in den Garten. Die gepflasterte Einfahrt mit Außenbeleuchtung sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild, während eine

zukünftige Begrünung den freundlichen Charakter der Immobilie zusätzlich unterstreichen wird.

## FAZIT

Diese Maisonette-Wohnung vereint das Gefühl eines eigenen Hauses mit dem Komfort und der Effizienz eines modernen Neubaus. Die ruhige Lage, die hochwertige Ausstattung, die großzügigen Räume und die fußläufig schnell erreichbare Infrastruktur machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Qualität, Ruhe und zeitgemäßes Wohnen legen.

## EXTRAS

+ kostenminimaler Wärmepumpenstrom (geringe Heizkosten)!

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet der Stadt Kerpen und überzeugt durch eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Nachbarschaften und begrünten Bereichen, die zu einem angenehmen Wohngefühl beitragen.

In Kerpen stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen zur Verfügung, welche teils fußläufig erreichbar sind.

Die verkehrsgünstige Lage bietet zudem eine schnelle Anbindung an Köln und die umliegenden Städte über Autobahnanschlüsse und den öffentlichen Nahverkehr.

## SONSTIGES

Der Vermieter legt Wert auf solide, bonitätsmäßig einwandfreie Mieter, die ein langfristiges Mietverhältnis anstreben und bereit sind, sich harmonisch in eine ruhige Haus- bzw. Bewohnergemeinschaft einzufügen.

## BETRIEBSKOSTEN

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 300,- Euro exklusive der Heizung.

## FENSTER

dreifachverglaste Kunststoff-ISO-Fenster in Anthrazit mit elektrischen Rollläden

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Luft-Wasser-Wärmepumpe (als Fußbodenheizung) mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 2024 (Fertigstellung 2026)

Baujahr Heizung: 2024 (Fertigstellung 2026)

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 19,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie

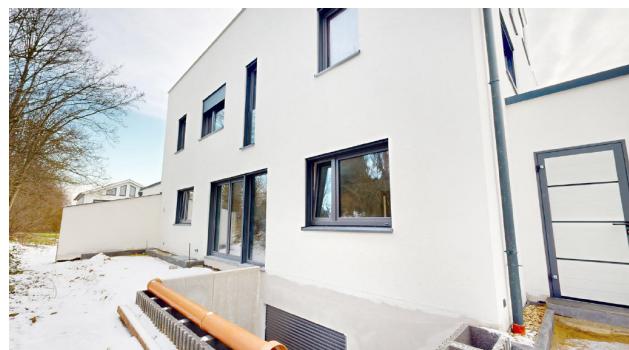
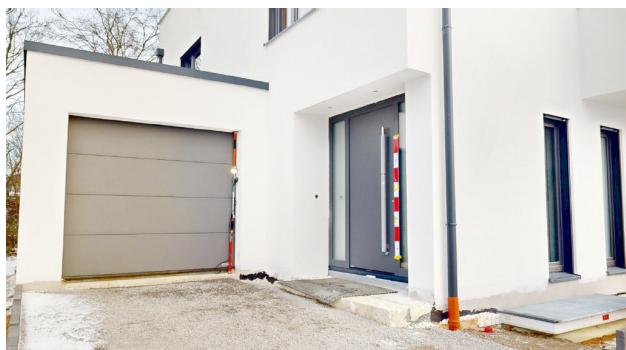


Effizienzklasse: A+

## Objektbilder



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



## Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.