

Euskirchen

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit Wellnessbereich und naturnahem Garten in schöner Feldrandlage

????????? ??????????: 24365010

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 116,01 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 707 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

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

???????? ??????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24365010	????? ???????	359.000 EUR
????????????	ca. 116,01 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1972	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	ERDGAS_LEICHT	????????? ??????? ??????????????	218.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ?????????



???????? ?????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ????????



???????? ?????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ????????



???????? ?????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ?????????





???????? ?????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ?????????



???????? ?????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ????????



???????? ?????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ????????



???????? ?????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ????????



???????? ?????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ?????????



???????? ?????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ????????



???????? ??????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

?? ?????????





????????? ??????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

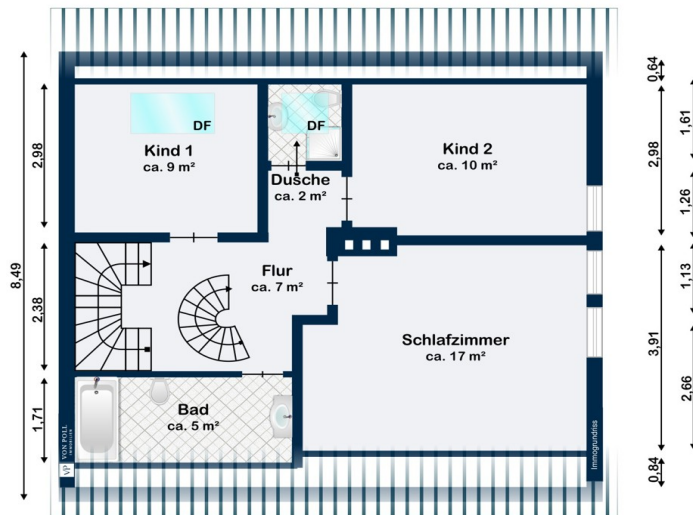
?? ??????????

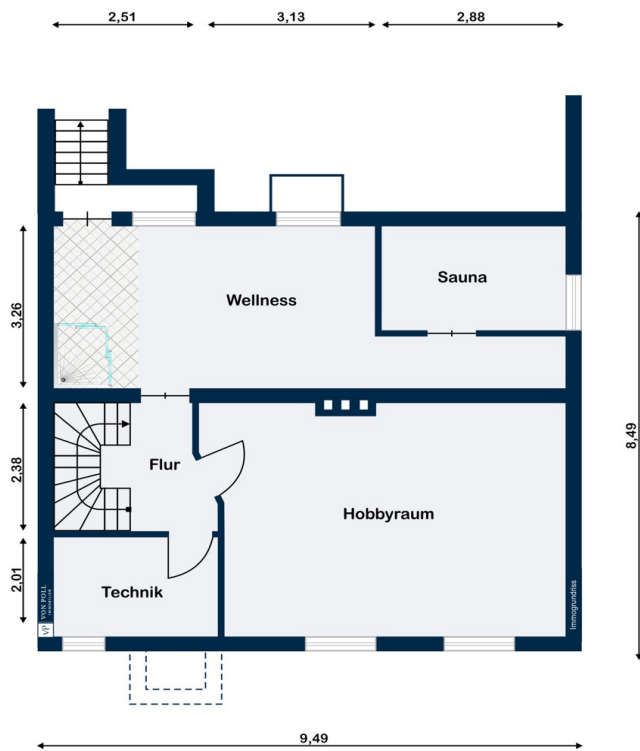


???????? ??: 24365010 - 53879 Euskirchen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24365010 - 53879 Euskirchen

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

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese Doppelhaushälfte mit Wellnessbereich und traumhaften Garten in zentraler Lage von Euskirchen. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1972 auf einem 707 Quadratmeter großen Süd-West-Grundstück mit einer Wohnfläche von circa 116 Quadratmetern errichtet und erhielt Ende der 90er Jahre bereits einige Modernisierungsarbeiten. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom). Die gepflegte Immobilie eröffnet sich in einen hellen Eingangsbereich mit separatem Gäste-WC und führt Sie geradeaus unmittelbar in den geräumigen Essbereich. Links gelegen befindet sich die großzügige Küche. Wenn Sie dem Essbereiches folgen, kommen Sie in den gemütlichen Wohnbereich, der zusätzlich mit einem Kachelofen ausgestattet ist. Von der Küche als auch dem Essbereich haben Sie den schönen Blick in das Herzstück dieser Immobilie: Der großzügige und schön angelegte Sonnengarten in Süd-West-Ausrichtung mit altem Baumbestand, Beeten, Rasenflächen, Sträuchern und einem unverbauten Fernblick auf Wiesen und Felder - liebevoll gesagt, ein schöner naturnaher Garten wo sich Mensch und Tier wohlfühlt. Zurück im Haus: Das Dachgeschoss erreichen Sie über eine Wendeltreppe mit Stahlgeländer und Holzstufen. Die obere Etage dieser Immobilie bietet Ihnen ein geräumiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein weiteres Gäste-/Arbeitszimmer. Ergänzt werden die Räumlichkeiten durch zwei Badezimmer. Das kleinere Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das große Badezimmer verfügt dagegen über eine Badewanne. Weitere Flächen bietet der ausgebaut Spitzboden, der ebenfalls über eine feste Stahl-Holz-Wendeltreppe erreichbar ist. Das geräumige Vollkeller überzeugt neben dem üblichen Nutz- und Funktionsraum mit einem geräumigen und freundlichen Hobbyraum und mit einen Wellnessbereich mit Dusche, Whirlpool und hauseigener Sauna. Haben wir Ihr Interesse für diese Doppelhaushälfte mit Wellnessbereich und traumhaften Garten geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.

??????? ???????: 24365010 - 53879 Euskirchen

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

- Gäste-WC
- Einbauküche
- Essbereich Richtung Garten
- Wohnbereich mit Kachelofen
- ein Badezimmer mit Dusche
- ein Badezimmer mit Wanne
- drei helle Schlafzimmer im Dachgeschoss
- ausgebauter Spitzboden
- Vollkeller mit Hobbyraum
- Süd-West-Garten mit großer Sonnenterrasse und Feldblick
- Außenzugang in den Garten
- Wassertanks im Außenbereich
- überlange Garage
- Wellnessbereich mit Dusche, Sauna und Whirlpool
- Parkettboden
- Fliesenboden
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Holz-Innentüren
- Gas-Zentralheizung
- hochwertige Alarmanlage (Zusatzsicherungen an Fenster und Türen)
- Giebelseite verklindert

Folgende Sanierungsarbeiten sind in den 90er Jahren durchgeführt worden:

- Austausch auf doppelverglaste Kunststofffenster
- Dämmung der obersten Geschossdecke (Spitzboden)
- Erneuerung der Badezimmer
- Erneuerung der Gastherme

??????? ???????: 24365010 - 53879 Euskirchen

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

Euskirchen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Süden von Nordrhein-Westfalen und liegt am Rande der Eifel nur circa 32 Kilometer von der Bundesstadt Bonn und circa 45 Kilometer von Köln entfernt. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse in schöner Feldrandlage von Euskirchen und Sie kommen zügig mit verschiedenen Stadtbuslinien in die Innenstadt und zum Bahnhof. Außerdem sind Sie mit dem Auto innerhalb von zehn Minuten auf der Autobahn A1 Köln – Trier. Schnell erreichen Sie die Nahversorgungsbetriebe, Arzttermine lassen sich auch rasch erledigen. Kindergarten und Grundschule sind in unmittelbarer Umgebung. Die weiterführenden Schulen sind mit den Buslinien schnell zu erreichen. Euskirchen verfügt über ein breitgefächertes Angebot für Freizeitaktivitäten und wer es etwas größer mag für den sind Angebote der Großstädte Köln, Bonn und Aachen schnell erreichbar.

??????? ???????: 24365010 - 53879 Euskirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 218.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



???????? ??????????: 24365010 - 53879 Euskirchen

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

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

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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