

Bad Münstereifel

# Ab sofort mit größerem Grundstück! Hochwertiges Einfamilienhaus mit der Energieeffizienzklasse A+ in Rodert

CODICE OGGETTO: 23365029



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.373 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23365029
Superficie netta	ca. 167 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2019

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ERDWAERME	Consumo energetico	20.03 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.03.2029	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico		

CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

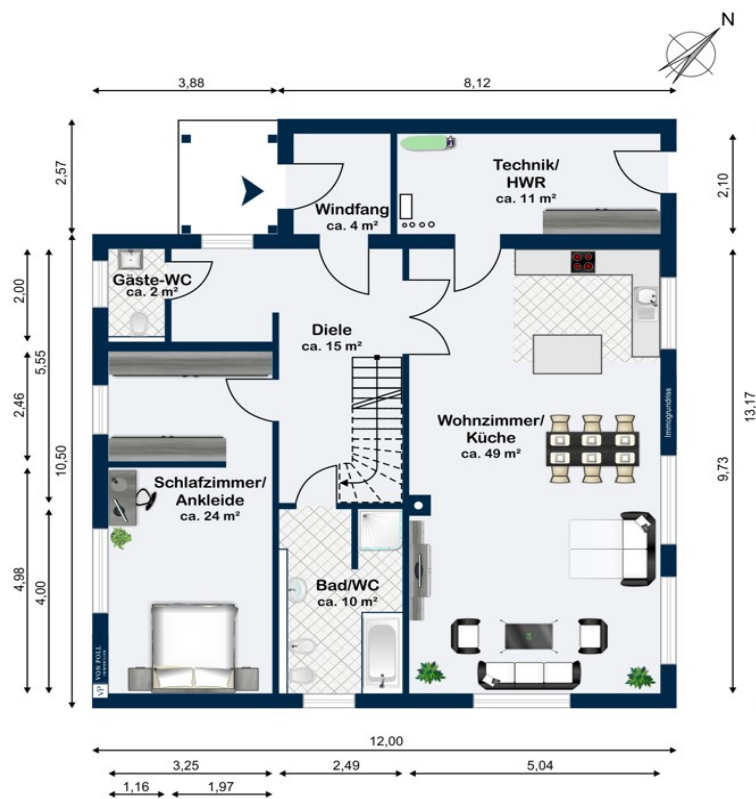
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

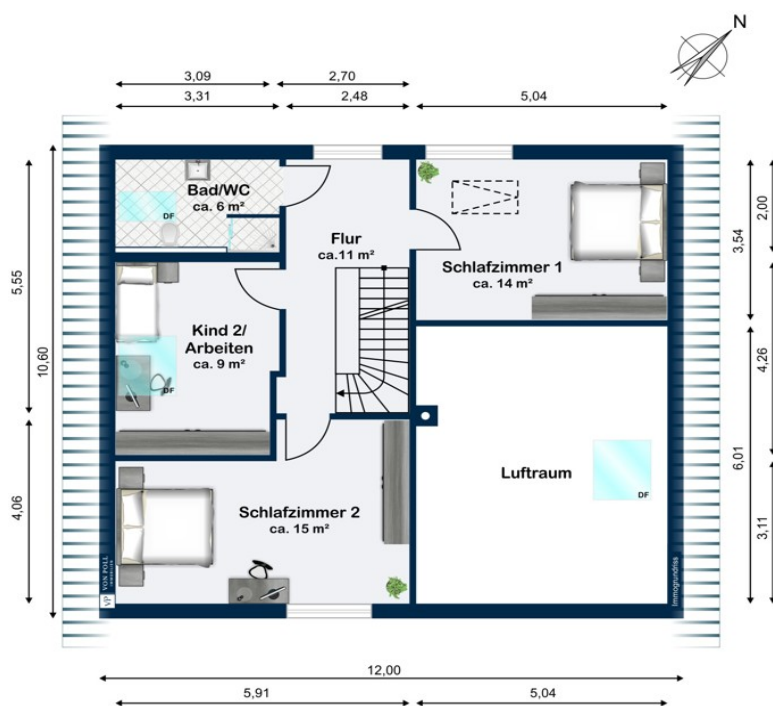
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses energieeffiziente, hochwertige und verlinkerte Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück in ruhiger Lage von Bad Münstereifel-Rodert mit der Erfordernis Teile Innen und auch Außen noch zu gestalten. Ab sofort mit größerem Grundstück zu kaufen! Dieses qualitativ hochwertige im Jahr 2019 errichtete freistehende Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück steht mit einer idealen Wohnfläche von circa 167 Quadratmetern auf einem 1.373 Quadratmeter großen Grundstück. Parken Sie Ihre Fahrzeuge auf den aktuell noch unbefestigten Schotterstellplätzen direkt vor dem Haus und erreichen durch die Hauseingangstüre den Windfang und somit den freundlichen Eingangsbereich, der Ihnen ausreichend Platz für die Garderobe bietet. Gleich rechts betreten Sie die Diele, in der sich rechts ein Flur mit weiteren Abstellmöglichkeiten bietet und in das moderne Gäste-WC führt. Neben der noch im Rohbau befindlichen Treppe betreten Sie durch das praktische Ankleidezimmer das idealgroße Schlafzimmer. Geradeaus in der Diele befindet sich das moderne Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch. Neben dem Treppenaufgang in der Diele gelangen Sie durch eine große Doppeltür in die hochwertige Küche mit dem angrenzenden offenen und großzügigen Wohnbereich. Die weiße Holzküche, mit schwarzer Granitarbeitsfläche, ist ausgestattet mit einer freistehenden Kücheninsel, die Ihnen weitere Arbeitsfläche und zwei schöne Sitzplätze bietet, um mit Freunden schöne gemütliche Kochabende zu verbringen. Der freundliche Wohnbereich ist nach oben bis zum Dach hin offen und ist durch ein Dachfenster, zwei Fenstern, sowie den beiden Terrassentüren lichtdurchflutet. Von der schönen Küche aus geht es links in den praktischen Hauswirtschaftsraum, der Ihnen, trotz der Hausanschlüsse, einem Waschmaschinenanschluss und der Erdwärmepumpen-Heizung, genügend Abstellmöglichkeiten durch praktische Wandregale bietet. Auch hier gibt es einen Ausgang in den Garten, den Sie noch ganz nach Belieben gestalten können. Im Erdgeschoss sind die Decken zum größten Teil noch nicht verkleidet und es bedarf noch weiteren Fertigstellungsarbeiten. Auch im geräumigen Obergeschoss ist der Innenausbau noch nicht abgeschlossen. Hier gibt es rechts ein helles Schlafzimmer, mittig ein praktisches Arbeitszimmer (oder Kinderzimmer) und am Ende des Flurs ein zum Garten gelegenes Schlafzimmer mit einem zurzeit provisorischen Zugang zu einem tollen Spitzboden, der sich auch noch im Ausbau befindet. Hier haben Sie die Möglichkeit selbst zu entscheiden, wo sich später der Zugang zum Spitzboden befinden soll, ob über eine Falltür im Flur oder einer Raumpartreppe über der Betontreppe. Das gegenüberliegende und moderne Badezimmer ist ausgestattet mit einer weiteren bodengleichen Dusche, WC und Waschtisch. Die Erstellung der Außenanlage wurde im hinteren Bereich des Grundstückes bereits mit L-Winkelsteinen fertiggestellt. Außerdem

wurde ein Trockenbeet für besondere Pflanzen angelegt. Der Ausbau der Vorderen, der beiden seitlichen Bereiche und die Stellplätze konnte abschließend noch nicht realisiert werden. Auf Grund der bis zu 4 Schlafräumen und der weiteren Option den geräumigen Spitzboden auszubauen, eignet sich diese Immobilie ideal für eine mehrköpfige Familie, die eine ruhige dörfliche Lage bevorzugt. Haben wir Ihr Interesse für diese Immobilie 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.

**CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Dettagli dei servizi

Für die Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 16 Mbit/s im Download und 2 Mbit/s im Upload angezeigt. Hier empfiehlt sich bis auf weiteres eine Funkverbindung.

Außenmauerwerk mit Dämmung:

Poroton Hochlochziegel von 17 cm Stärke und einer Mineralwolle Dämmung von 12 cm Stärke und einem Vollsteinklinker

Bodenbelag:

Parkett und Kork

Fenster:

Hochwertige dreifach verglaste Fenster

Bäder:

1x Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche

1x Bad mit bodengleicher Dusche

1x Gäste WC

Sanitär:

Die zeitlosen Armaturen und das edle Porzellan stammt von den Marken GROHE, GEBERIT und VIGOUR

Heizung und Warmwasser:

Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Pufferspeicher mit 468 Litern

Küche:

Moderne helle Echtholz Einbauküche

Marke: NOBILIA

Farbe: Sand

Stil: Landhaus

Arbeitsplatte: schwarzer Granit

Geräte: Kühlschrank, Herdplatte (flächenbündig), Backofen, Dampfgarer und Spülmaschine sind von der Marke MIELE

Spüle und Armatur: zwei Unterbau Waschbecken von Systemceram mit ausziehbarer Spülbrause von Gohe

Sonstiges: praktische Arbeitsinsel mit integrierten Sitzplätzen

TV und LAN Anschlüsse:

Im Wohnzimmer und allen Schlafzimmern sind TV und LAN Anschlüsse vorhanden

Technische Vorbereitung:

Zum Dachgeschoss sind bereits zusätzliche Leerrohre verlegt worden,

für die Verkabelung des Geschoss durchzuführen und / oder die Leitungen für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach verlegen zu können

Schlafzimmer: Bis zu 4 Stück

**CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Tutto sulla posizione

Rodert ist ein zirka ein Kilometer östlich gelegener Stadtteil von Bad Münstereifel mit zirka 437 Einwohnern und liegt in etwa 147 Höhenmeter über Bad Münstereifel. Hier gibt es viele Wanderwege und eine am waldrandgelegene Jugendherberge, welche überregional bekannt ist. In Bad Münstereifel finden Sie lokale Gaststätten, Einzelhandelsgeschäften und diverse Dienstleister, wie zum Beispiel Friseur, Physiotherapie und viele Weitere. Die Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie hier entspannt erledigen, genau wie Arzttermine. Ebenfalls sind Banken vor Ort. Auch für Ihren Nachwuchs ist hier gesorgt: verschiedene Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien sind in Bad Münstereifel ansässig und somit in nur wenigen Kilometer erreichbar. Wer es gerne Sportlich mag, wird sich hier gut aufgehoben fühlen. Im Umkreis von zirka 10 Kilometer finden Sie einen Tennisclub, Golfclub, Schwimmbad und Fitnessclub. In zirka 17 km haben Sie die Autobahnauffahrt „Mechernich“ für auf die A1 in Richtung Köln oder Trier. Haben wir Ihr Interesse für diese energieeffiziente, hochwertige Immobilie geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Sobald Ihre Anfrage bei uns eingegangen ist, erhalten Sie den Exposé-Link zum Objekt und erfahren dadurch die genaue Lage. Einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren wir dann mit Ihnen nach Ihrer telefonischen Kontaktaufnahme mit uns. Bitte beachten Sie auch unsere Finanzierungsmöglichkeiten über VON POLL FINANCE mit über 400 Finanzierungspartnern zur soliden und sicheren Finanzierung Ihrer Immobilie. Gerne beraten wir Sie auch in dieser Angelegenheit. Sollte Ihnen diese Immobilie nicht zusagen, können Sie gerne hier Ihren eigenen Suchauftrag eingeben. Sie werden umgehend von uns kontaktiert, sobald wir die passende Immobilie für Sie gefunden haben:  
[https://home.von-poll.com/de-de/online-immobilienkauf?utm\\_source=organic&utm\\_medium=website&utm\\_campaign=locationpage](https://home.von-poll.com/de-de/online-immobilienkauf?utm_source=organic&utm_medium=website&utm_campaign=locationpage)

**CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 20.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**CODICE OGGETTO: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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