Zülpich

Familientraum mit Gartenparadies in ruhiger Lage von Zülpich

Objektnummer: 25365007

KAUFPREIS: 384.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134,08 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 483 m^2

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Auf einen Blick

Objektnummer	25365007
Wohnfläche	ca. 134,08 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	384.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	343.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025
VON POLL IMMOBILIEN
FOCUS MONEY
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 03/25 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

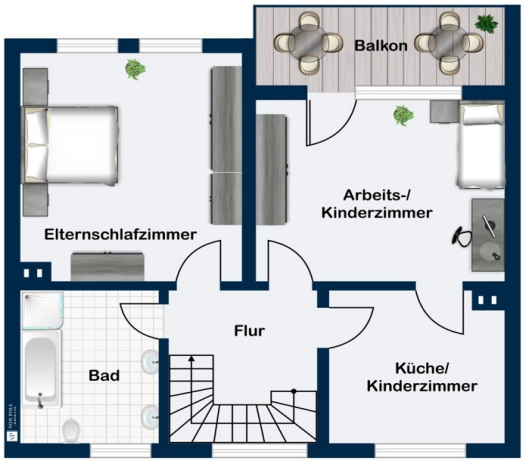
Die Immobilie

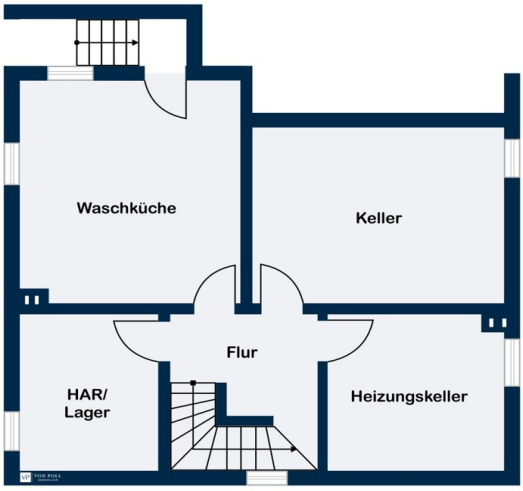
Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Grundrisse


Balkon
Elternschlafzimmer
Arbeits-/
Kinderzimmer
Flur
Bad
Küche/
Kinderzimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses ideal für eine Familie geeignete ruhig gelegene Einfamilienhaus in einem Ortsteil von Zülpich.

Hier lässt es sich auf circa 134 Quadratmetern Wohnfläche und einer schönen Grundstücksfläche von circa 483 Quadratmetern leben.

Diese schöne Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer (diese befinden sich im Obergeschoss) und ein Badezimmer. Als zusätzliche Nutzfläche sind im Dachgeschoss zwei weitere Räume vorhanden.

Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 1000 Mbit/s im Download und von 500 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Vodafone)

Der helle Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohnbereich, der viel Platz für gemütliche Stunden am Kamin bietet.

Vom angrenzenden Esszimmer aus gelangt man auf die moderne erhöhte Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im eigenen Garten einlädt. Die Küche liegt direkt gegenüber vom Esszimmer und verfügt über eine gute Größe, wo auch noch ein Frühstückstisch Platz finden würde.

Die bis zu drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten genügend Platz für eine größere Familie oder das Kinderzimmer wird, wie aktuell, als Küche genutzt und das angrenzende Arbeitszimmer als Esszimmer. Weiteres Potenzial mit zwei Zimmern findet man noch im Dachgeschoss vor. Diese Fläche gilt aber nur als Nutzfläche.

Die zentrale Gebäudeheizung sorgt in den kalten Wintermonaten für wohlige Wärme im Haus. Das Grundstück bietet mit dem schönen Garten sehr viel Platz für Kinder zum Spielen und für Gartenliebhaber, die dort Ihren grünen Daumen entfalten können.

Der geräumige Keller und die Garagenverlängerung bieten mehr als genügend Platz um Fahrräder und auch Gartengeräte unterzustellen.

Die familienfreundliche Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen bietet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe und bieten

eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben.

Haben wir Ihr Interesse für dieses ruhiggelegene Einfamilienhaus 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 von Ihnen.

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Ausstattung und Details

Die Bausubstanz ist gut, gehen Sie aber bitte davon aus, das einige innenliegende Gewerke modernisiert werden müssen. Beispielsweise ist die Abdichtung von mindestens zwei Kellerwänden zu erneuern.
Baubeschreibung und Stand der Gewerke:
Mauerwerk: Hohlblocksteine
Elektrik: im Originalzustand von 1962
Gäste-WC: im Jahre 2010 modernisiert
Bodenbeläge: überwiegend Fliesen, teilweise Teppich
Öl-Brennwertkessel von Vaillant: im Jahre 2014 modernisiert
Warmwasserspeicher von Vaillant: 200 Liter Volumen
Heizkörper: Plattenheizkörper / Stahlradiatoren
Kamin: im Jahre 2003 eingebaut
Dacheindeckung: im Jahre 2010 modernisiert
Fenster: doppelverglast, im Jahr 2003 modernisiert
elektrisches Garagentor: im Jahr 2022 modernisiert
Bepflasterung vor dem Haus und Garagenauffahrt im Jahr 2022 modernisiert

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen.

Vor Ort stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung: Ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Sportplatz, eine Gemeinschaftspraxis sowie ein Café und eine Gaststätte mit Kegelbahn bieten ein hohes Maß an Wohnqualität. Ein Hofladen und eine Käserei runden das lokale Angebot ab.

Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte – sowie sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Zülpich. Dieses ist sowohl mit dem Auto als auch durch eine gut ausgebaute Busverbindung schnell erreichbar.

Eine aktive Dorfgemeinschaft und verschiedene Vereine tragen zu einem lebendigen Miteinander bei und gestalten das Umfeld besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Zahlreiche Busverbindungen führen in die umliegenden Ortschaften und zum neuen Busbahnhof. Die nahe gelegene Autobahnauffahrt in Richtung Köln und Trier sowie der Bahnhof in Zülpich machen die Lage besonders interessant für Pendler.

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 343.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
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.

Objektnummer: 25365007 - 53909 Zülpich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen
Tel.: +49 2251 - 92 93 710
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com