Bad Münstereifel

Ruhig gelegener Bungalow mit nicht einsehbarem Grundstück im Außenbereich

Número de propiedad: 24365029

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 106,82 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.345 m^2

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

De un vistazo

Número de propiedad	24365029
Superficie habitable	ca. 106,82 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	20.12.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	342.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

FOCUS MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
11 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut Im Test: 22 Immobilien-makler in Deutschland
Ausgabe 9/2025

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

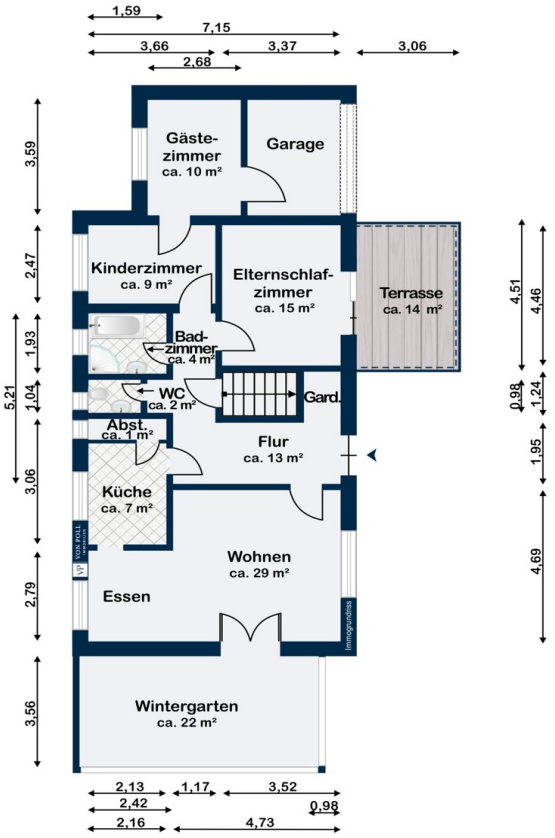
La propiedad

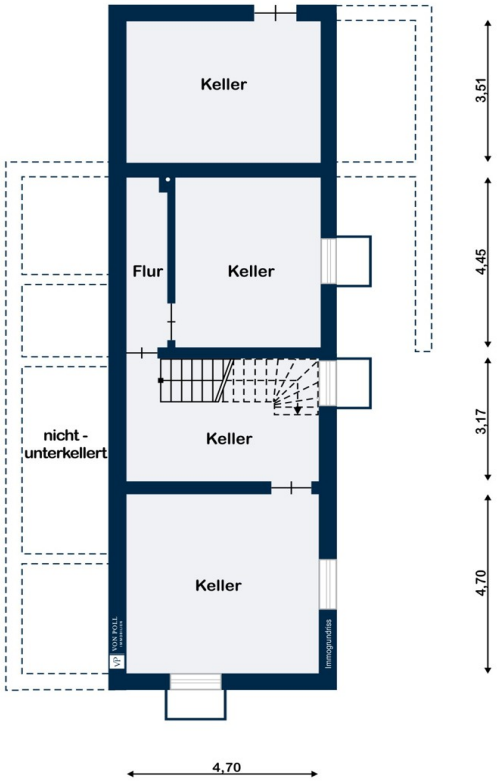
Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propiedad

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen bietet Ihnen diesen ruhig gelegenen Bungalow mit nicht einsehbarem Grundstück im Außenbereich eines Dorfes von Bad Münstereifel.

Der ruhiggelegene Bungalow mit überdachter Terrasse, Wintergarten, Teilkeller und Garage umfasst insgesamt eine Wohnfläche von circa 107 Quadratmetern und wurde circa im Jahr 1960 auf einem circa 2.345 Quadratmeter großen Grundstück errichtet.

Sie betreten diesen nicht einsehbaren und ruhig gelegenen Bungalow über eine circa 13 Quadratmeter große Eingangsdiele mit seitlichem Garderobenbereich.
Links gelegen befindet sich der circa 29 Quadratmeter große Wohn-/Essbereich mit Zugang zum circa 22 Quadratmeter großen Wintergarten und zur circa 7 Quadratmeter großen Küche.
Entlang des geräumigen Flures befindet sich der Kellerabgang, ein separates Gäste-WC, das circa 4 Quadratmeter große Badezimmer welches mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist sowie drei Schlafzimmer.
Das rechts gelegene Elternschlafzimmer hat insgesamt eine Wohnfläche von circa 15 Quadratmetern. Das nach hinten raus gelegene Kinderzimmer mit einer Wohnfläche von circa 9 Quadratmetern dient derzeit als Durchgangszimmer zum circa 10 Quadratmeter großen Gästezimmer.
Das Kellergeschoss verfügt über die üblichen Nutz-und Funktionsräume sowie weitere flexibel nutzbare Räume.

Der Außenbereich dieser interessanten Immobilie zeichnet sich aus durch einen nicht einsehbaren und vollständig eingefriedeten Gartenbereich, eine circa 14 Quadratmeter große überdachte Terrasse, eine Garage, einen Outdoor-Einbaupool, teils älteren Baumbestand sowie großflächige Rasenflächen.

Die zwei Besonderheiten dieser Immobilie:

1. Baurechtliche Situation mit Stand vom 19.06.2024:
Es liegt eine positive Bauvoranfrage für die nachträgliche Genehmigung des im Jahr 1960 errichteten Einfamilienwohnhauses vor.
Die notwendige Baugenehmigung ist noch vom Käufer zu beantragen, alternativ könnte das auch vom Verkäufer erfolgen. Mögliche Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten könnten direkt in dem Bauantrag mit einfließen.

2. Abwasserrechtliche Situation mit Stand vom 18.11.2014:
Es liegt eine Ordnungsverfügung zur Nutzungsuntersagung wegen nicht gesicherter Abwasserbeseitigung vor.
Hierbei ist der Neubau einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit Ablauf in eine Versickerungsanlage geplant.
Mit Datum vom 06.03.2025 ist von der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Euskirchen die wasserrechtliche Erlaubnis zwecks Abwasserbeseitigung erteilt worden.
Die bauliche Umsetzung der Kleinanlage ist vom Käufer vorzunehmen.
Die Kosten für die beiden vorgenannten Punkte einschließlich Umsetzung der Kleinkläranlage werden natürlich in Abzug gebracht.

Haben wir nun Ihr Interesse für diesen ruhig gelegene Bungalow mit nicht einsehbarem Grundstück im Außenbereich 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.

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

Detalles de los servicios

Die Immobilie im Außenbereich zeichnet sich wie folgt aus:
- Eingangsdiele mit Garderobenbereich
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Küche mit separater Abstellkammer
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- drei helle Schlafzimmer (eins davon als Durchgangszimmer)
- überdachte Terrasse
- großzügiger Wintergarten
- Outdoor-Einbaupool (muss aufgearbeitet werden)
- Fundament aus Stampfbeton
- Kellerwände aus Betonkellersteine
- Schornsteinmauerwerk aus Ziegelsteinen
- aufgehendes Außenmauerwerk aus 30er Holblocksteinen
- tragende Innenwände aus 24er Hohlblocksteinen
- Zwischenwände aus Schwemmstein
- Vollmontagedecken
- Fenster und Türen aus Fichtenholz
- Dachstuhl aus Holz
- Dacheindeckung mit Flachdachziegeln

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

Todo sobre la ubicación

Rodert ist ein 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.

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 342.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
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.

Número de propiedad: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dino Benjak

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com