

Euskirchen

Fertighaus mit reichlich Platz in idyllischer Lage vor den Toren Euskirchens

????????? ??????????: 25365010



www.von-poll.com

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 151,92 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 877 m²

??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

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

??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25365010
???????????	ca. 151,92 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	6
???????????? ???	2
??????????	
?????????	2
????? ?????????????	1981
????? ?????????????	1 x ?????????? ???
	?????????????, 1 x
	???????

????? ???????	299.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ?????????????	2022
?????????	???????? ?????????
?????????????	
????????????????????	ca. 165 m ²
??????	
????????	?????????, WC
	????????????, ?????

??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????????????	???????	102.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.05.2035	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	???????????? ????????????? ???????????	D
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1981

???????? ?????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ???????



??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ???????



??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services



??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????? 25365010 - 53881 Euskirchen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

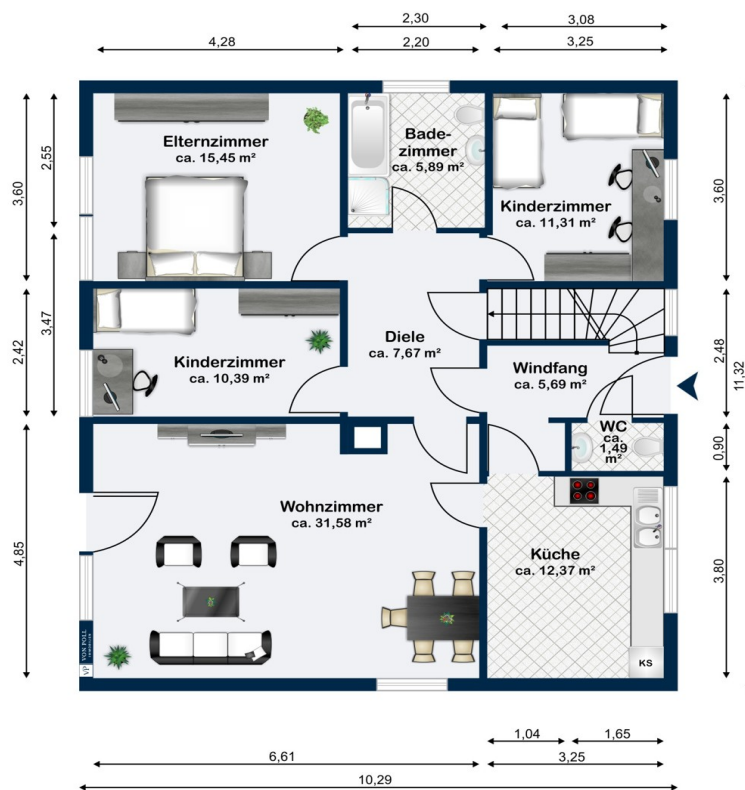
Finden Sie
Ihre Immobilie.

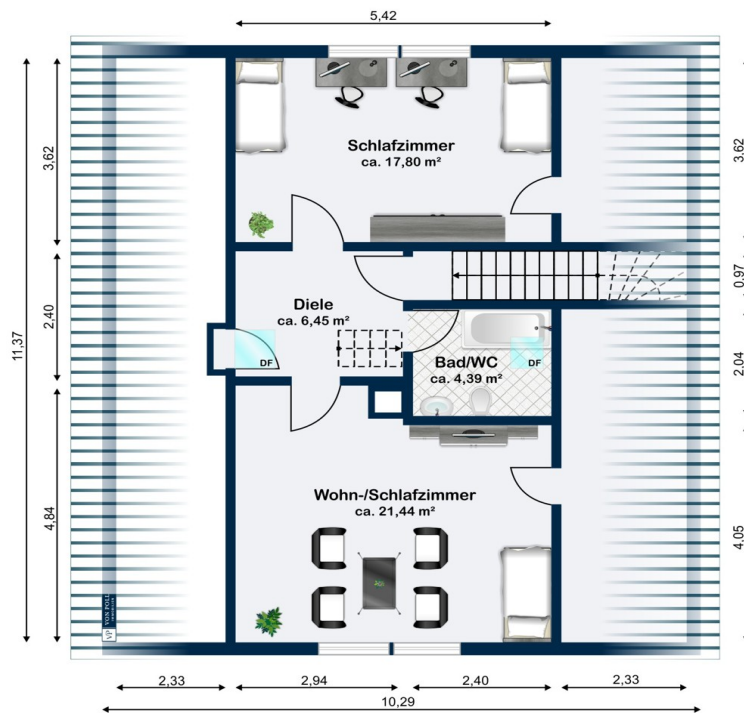
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

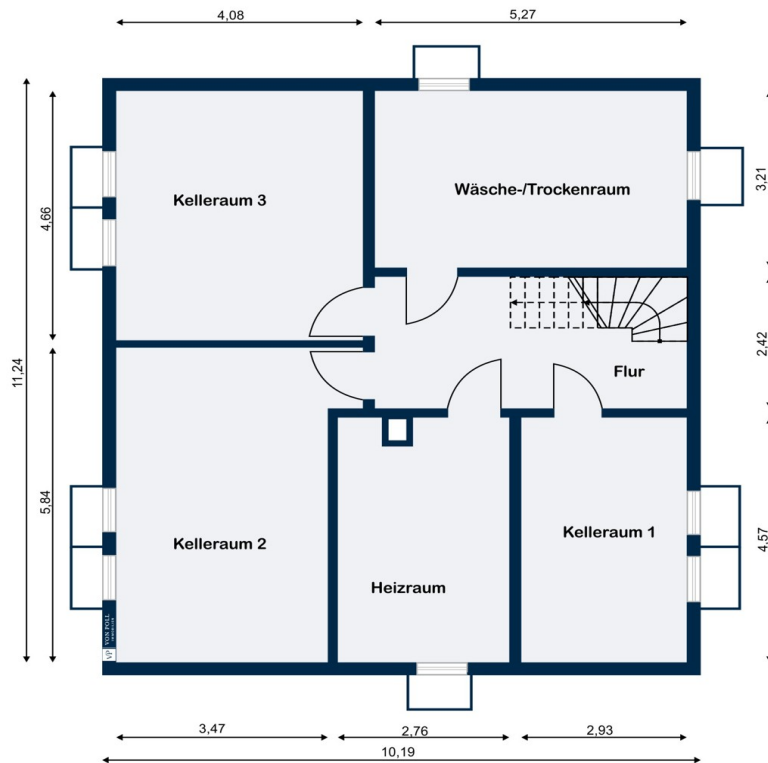
www.von-poll.com

??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

???????







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

??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

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

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses gut geschnittene Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage in der Nähe von Euskirchen-Stadt.

Highlights:

- Absolute ruhige Sackgassenlage
- bis zu 5 Schlafräume
- idyllischer schöner Garten

Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 1000 Mbit/s im Download und von 200 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Vodafone)

Die Immobilie war bei dem Starkregenereignis 2021 von ca. 30 cm Wasser im Keller betroffen.

Der Keller ist damals vollständig fachmännisch saniert worden.

Zum Verkauf steht dieses charmante Fertighaus der Firma Streif mit einer Gesamtwohnfläche von circa 151,92 Quadratmetern, eingebettet in ein großzügiges Grundstück von etwa 877 Quadratmetern. Diese Immobilie bietet zahlreiche Räume sowie eine komfortable Ausstattung – ideal für eine Familie.

Das helle Erdgeschoss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung: Das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Kamin bietet direkten Zugang zum Wintergarten. Der Wohnbereich ist sowohl mit der Diele als auch mit der Küche verbunden. Diese verfügt über alle Anschlüsse, die für den Einbau einer modernen Einbauküche erforderlich sind. Zwei große, Schlafzimmer stehen als Eltern und Kinderzimmer zur Verfügung. Zusätzlich gibt es noch ein kleineres Kinderzimmer, das in Kombination mit einem Glasfaseranschluss auch ideale Bedingungen für ein Homeoffice bietet. Ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche und WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle und großzügige Schlafräume, die viel Platz zum Schlafen, Spielen oder Hobbys bieten. Beide Zimmer sind mit Schränken in den Drempeln ausgestattet, die optimalen Stauraum und zusätzlichen Komfort bieten. Das Badezimmer im Dachgeschoss verfügt über eine Badewanne, ein Hänge-WC sowie ein Handwaschbecken – eine gelungene Verbindung von Funktionalität und Wohlfühl.

Das Kellergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich. Hier befinden sich insgesamt vier Abstellräume, die sich hervorragend als Waschküche, Werkstatt oder auch als Fitness- bzw. Wellnessbereich nutzen lassen. Im Heizraum sorgt eine moderne Pelletheizung für wohlige Wärme im gesamten Haus.

Wenn Sie diese Immobilie anspricht, dann kontaktieren Sie uns gerne über eine digitale Anfrage, wir senden Ihnen dann den Exposé-Link zu, so dass Sie den genauen Standort erfahren, danach rufen Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

??????? ????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

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

Neckermann-Komforthaus von Streif / Typ: 09-117-1

Konstruktion:

Keller: massives Mauerwerk

Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzständer in Fertigbauweise

Böden: Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich

Fenster: überwiegend 2-fach verglaste Fenster

Fassade: 2009 wurden beide Giebeldreiecke verschiefert sowie die Fassade im Erdgeschoss mit einem Wärmedämmverbundsystem modernisiert

Sanierung: 2021 des Kellers auf Grund des Starkregenereignisses

Heizung: 2021 Einbau der Pelletheizung (Pellematic Compact 16 kW)

??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

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

Die Immobilie befindet sich in einem ruhig gelegenen Ortsteil in der Nähe der Stadt Euskirchen. Dieser Ortsteil zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung und die gute Anbindung an das Stadtzentrum von Euskirchen aus, das nur etwa 5 Kilometer entfernt liegt.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die umliegende Eifellandschaft und laden zu erholsamen Touren ein. Auch der nahegelegene Nationalpark Eifel ist gut erreichbar und bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

In der Stadt Euskirchen selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie Freizeit- und Kulturangebote. Das Einkaufszentrum „Veybach-Center“ sowie die Euskirchener Innenstadt sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Autobahn A1 erreicht man mit dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten. Über diese besteht eine gute Anbindung an Städte wie Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf. Zudem ist der Bahnhof Euskirchen ein regionaler Verkehrsknotenpunkt mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Köln, Bonn und Trier.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Immobilie liegt in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an das urbane Leben – ideal für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25365010 - 53881 Euskirchen

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

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

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com