

Zülpich

# Handwerker und Selbermacher aufgepasst - Reiheneckhaus mit gepflastertem Innenhof und Doppelgarage in Zülpich-Sinzenich

Objektnummer: 24365008

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 208 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24365008 - 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: 24365008 - 53909 Zülpich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24365008	Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138,38 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	1967		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	371.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.12.2033	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

## Die Immobilie





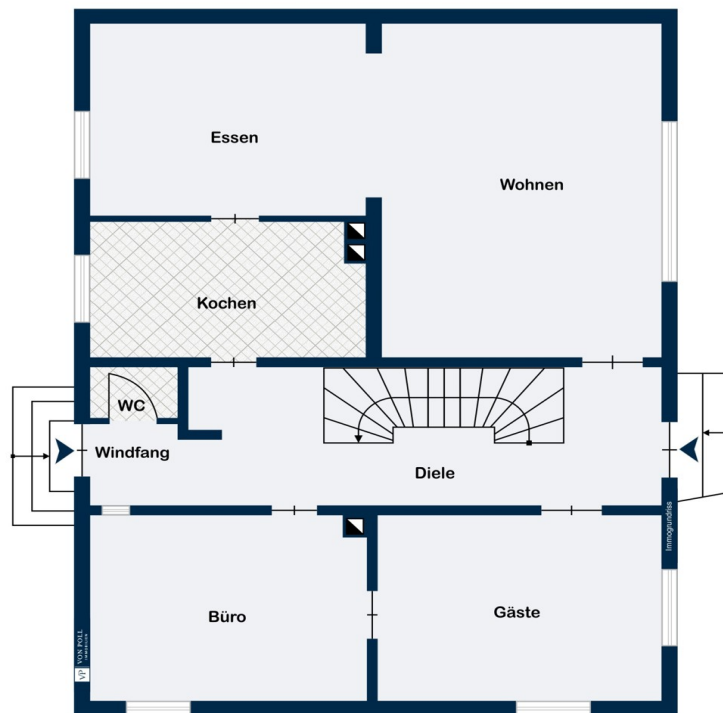
Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

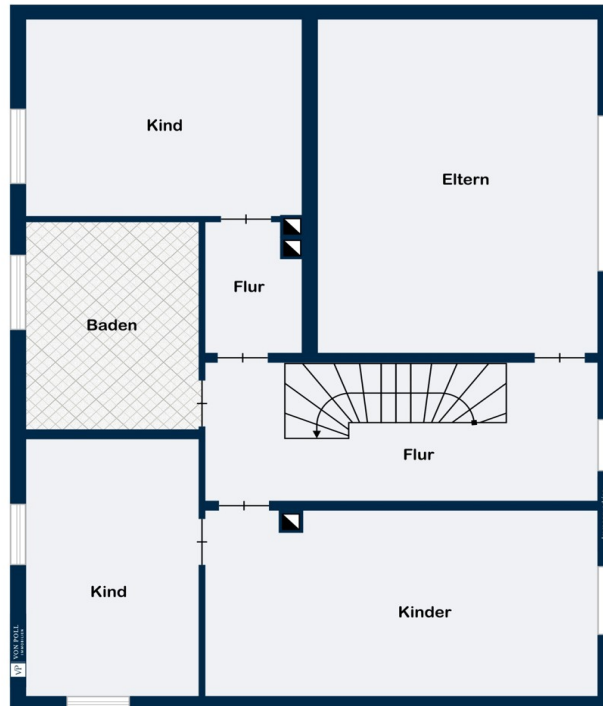
## Die Immobilie



Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

## Grundrisse





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: 24365008 - 53909 Zülpich**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses renovierungsbedürftige circa 138 Quadratmeter große Reiheneckhaus mit Innenhof und Doppelgarage in Zülpich-Sinzenich. Das circa 49 Quadratmeter große Fachwerk-Haupthaus wurde schätzungsweise im 19. Jahrhundert errichtet und im Jahr 1967 um einen circa 89 Quadratmeter großen massiven Anbau erweitert. Im hinteren Bereich des 208 Quadratmeter großen Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage und ein vollständig gepflasterter und teilweise überdachter circa 77 m<sup>2</sup> großer Innenhof. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt (Quelle: Telekom). Es besteht Glasfaseranschlussmöglichkeit (Deutsche Glasfaser). Das renovierungsbedürftige, zeitgemäße Wohnhaus bietet im Anbau ein circa 17 Quadratmeter großes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und Küche, ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Wanne und insgesamt vier individuelle Schlafzimmer von circa 11 bis 17 Quadratmetern Wohnfläche. Sowohl im Altbau als auch im Neubau befinden sich jeweils zwei Schlafzimmer. Die Schlafzimmer im Altbau weisen aufgrund der Holzbalkendecke eine niedrigere Deckenhöhe auf. Haben wir Ihr Interesse für dieses renovierungsbedürftige Reiheneckhaus 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.

Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

## Ausstattung und Details

Böden: Belag aus Laminat, alten 70er Jahren Fliesen und Holzdielen

Fenster: einfach verglaste Holzfenster

Dacheindeckung: 2005 erneuert

Badezimmer: aus den 1970 er Jahren

Heizung: Gas-Brennwerttherme von 2021

Küchen- Esszimmer- und Wohnzimmereinrichtung inkludiert

**Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich**

## Alles zum Standort

Sinzenich ist ein Ortsteil der Gemeinde Zülpich im Kreis Euskirchen. Im Ort selber befindet sich ein Sportplatz, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftspraxis, ein Zahnarzt, ein Café, eine Gaststätte mit Bundeskegelbahn sowie ein Hofladen und eine Käserei. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Supermärkte und Geschäfte sowie alle weiterführende Schulformen befinden sich im Stadtkern nur wenige Kilometer entfernt und sind auch mittels guten Busverbindungen erreichbar. Des Weiteren sorgt die Dorfgemeinschaft und diverse Vereine im Ort für ein angenehmes und attraktives Zusammenleben. Eine gute Verkehrsanbindung mit zahlreichen Busverbindungen in alle umliegenden Ortschaften ist gegeben. Des Weiteren ist die Autobahnauffahrt nach Köln und Trier und der Bahnhof in Zülpich innerhalb von 5 Minuten erreichbar, daher ist der Wohnstandort auch für Pendler interessant. Weitere Ergänzung zu "Alles in Reichweite" - Kindergarten im Ort Eröffnung in 2025 Entfernung 0,5 Km - ausgeschilderte Rad- und Wanderwege 1,2 Km - Naherholungsgebiet "Zülpicher Seepark" 3,5 Km - Zahnarztpraxis 0,8 Km - Gaststätte mit Kegelbahn 0,3 Km - Antikhaus Cafe 0,5 Km - Musikverein mit Jugendorchester 0,8 Km - Natur- und Landschaftsschutzgebiete 0,9 Km - Jugendraum 0,7 Km - Sporthalle 0,6 Km - Eifelbördebahn Düren-Euskirchen 4,2 Km - Sportverein mit Sportheim 1,2 Km



Objektnummer: 24365008 - 53909 Zülpich

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 371.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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: 24365008 - 53909 Zülpich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)