

Nettersheim-Pesch

# Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit Doppel-Garagenhaus und mit circa 8-10 PKW Stellplätzen auf großem Grundstück

Objektnummer: 24365014



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 903 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

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

Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24365014	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133,05 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Holz
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1974	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	54.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Die Immobilie



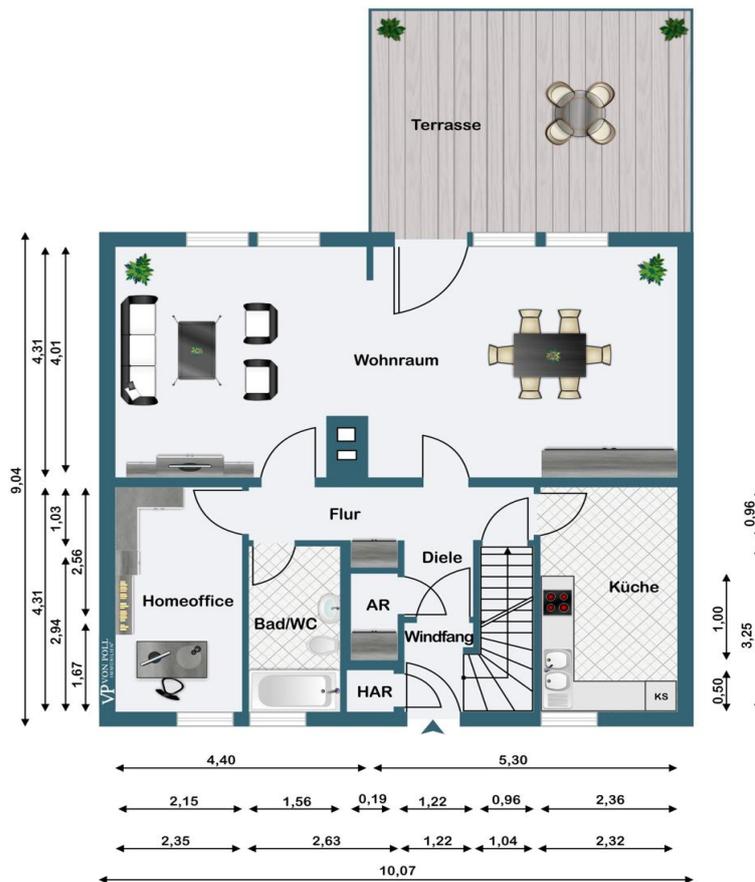
Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

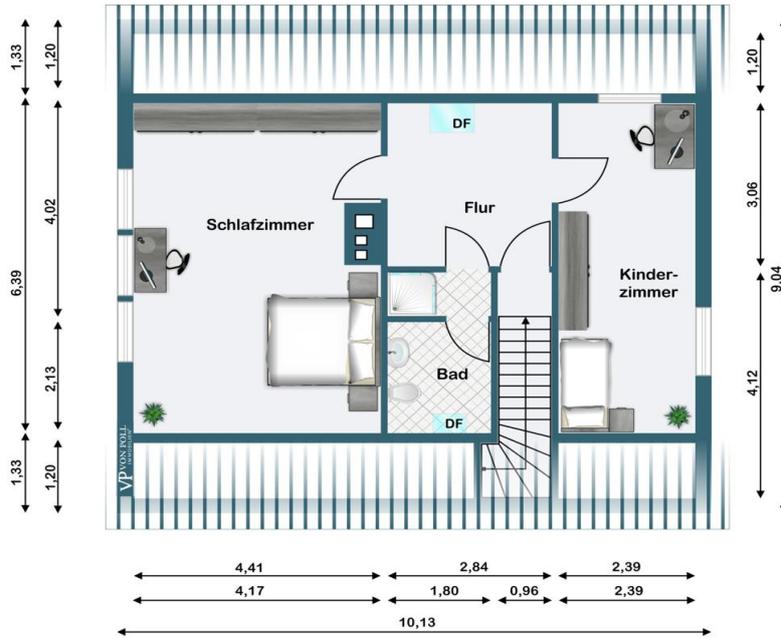
## Die Immobilie

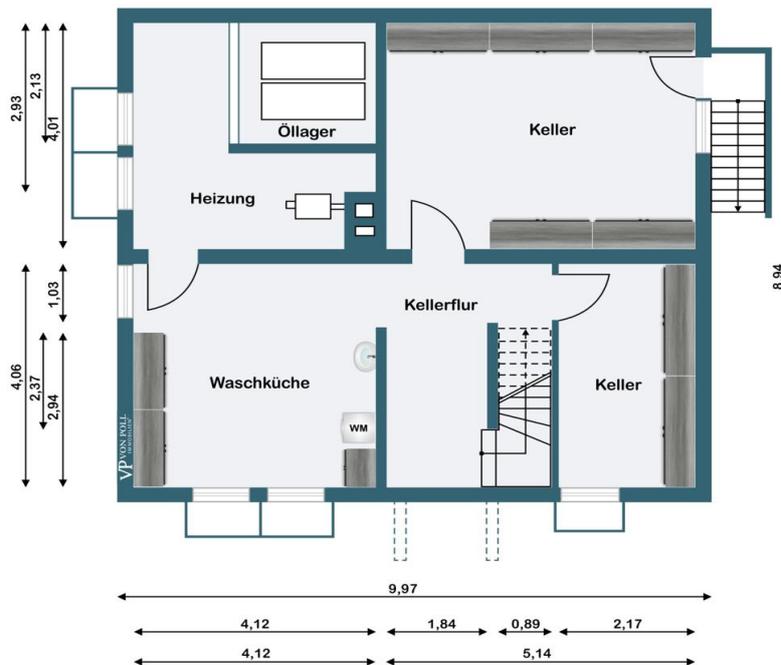


Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## 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: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit einem massiven Doppelgaragenhaus und sonnigem Garten in Nettersheim-Pesch. Das im Jahr 1974 durch die Firma Streif errichtete Haus befindet sich auf einem 903 Quadratmetern großen Grundstück zwischen zwei ehemaligen Bauernhöfen und verfügt über eine Wohnfläche von circa 133 Quadratmetern und einer Nutzfläche von circa 74 Quadratmetern. Zusätzlich bietet ein freistehendes sehr großes massives Doppelgaragenhaus mit Satteldach und Speicher von circa 60 Quadratmeter Nutzfläche. Vor dem Haus stehen drei, im Hof fünf und in der Garage zwei Stellplätze zur Verfügung. Die Immobilie wurde in den letzten vier Jahren bereits liebevoll renoviert und teilweise modernisiert. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom) Auf der Erdgeschossenebene gibt es einen circa 41 Quadratmeter großen Wohnbereich, mit Zugang zur circa 20 Quadratmetern großen Terrasse und in den gepflegten, neu angelegten Garten. Hier befindet sich auch der neue Holzofen mit neuem Edelstahlschornstein. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss die separate Küche, ein Badezimmer mit Wanne, sowie ein Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt werden diese Wohnflächen durch eine kleine Abstellkammer wo sich auch die Elektroverteilung befindet. In das Dachgeschoß kommen Sie über die im Hauseingangsbereich beginnende Treppe, die am oberen Ende über eine Tür verfügt und dies so zum abgeschlossenen Bereich macht. Hier gibt es neben einem renovierten Badezimmer noch ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer. Der begehbare Speicher bietet weitere Lagermöglichkeiten. Der Speicher wurde durch den Eigentümer vor 3 Jahren gedämmt. Da die Zwischenwände in Holzständerbauweise erstellt worden sind, könnten die Raumgrößen bei Bedarf vermutlich verändert werden. Der Keller ist in massiver Bauweise errichtet worden. Sie kommen über die Treppe in einen großzügigen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Links geht's in die Waschküche mit extra Ausgussbecken und viel Platz für die Wäsche. Von hier kommen Sie auch in den Heizungskeller. Der Heizungskeller beinhaltet eine Ölheizung mit Warmwasserspeicher und Kunststofföltanks. Rechts ist ein Abstellraum der gerade als Sportraum verwendet wird und geradeaus kommen Sie in einen Durchgangskeller, der gerade als Werkstattraum verwendet wird. Von hier aus führt auch eine Treppe in den Außenbereich. Hinter dem Haus steht das sehr große praktische Doppelgaragenhaus mit Satteldach, geräumigen Speicher und KFZ-Grube. Vor dem Haus und der größeren Garage befinden mehrere Stellplätze und die ruhige Terrasse. Wo durchaus hier bis zu circa 10 PKWs Platz finden würden. Neben der Garage beginnt der gepflegte und neu angelegte Garten für die ganze Familie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der

Grundstück wurde auch vom Eigentümer neu eingezäunt. Haben wir Ihr Interesse für dieses freistehende Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit einer größeren Doppelgarage mit Satteldach und Speicher 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: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Ausstattung und Details

Das modernisierte Einfamilienhaus im Detail wie folgt:

- Holzständerbauweise
- massiver Vollkeller
- massives Doppel-Garagenhaus mit Speicher
- bis zu 10 Pkw Abstellplätze
- begehbare Spitzboden des Garagenhauses und des Wohnhauses
- offener Wohn-/Essbereich
- separate Küche
- zwei Badezimmer je eins mit Badewanne und eins mit Dusche
- drei Schlafzimmer
- großzügiger Garten mit Baumbepflanzung
- circa 20 Quadratmeter große Terrasse
- Innentüren aus Holz
- 2-fach- verglaste Fenster im EG
- 3-fach-verglaste Fenster im DG
- Laminatboden
- Vinylboden
- Ölzentralheizung (Baujahr 1991) mit Warmwasseraufbereitung
- Holzofen mit Edelstahlkamin im Wohnzimmer
- Klimaanlage
- kleine Photovoltaik-Anlage circa 1.000 Watt
- Infrarotsauna

Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Alles zum Standort

Pesch ist der nördlichst gelegene Ortsteil der Gemeinde Nettersheim. Von hügeliger Landschaft mit Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben, leben hier circa 550 Einwohner. Der nächste Kindergarten befindet sich im benachbarten Harzheim oder im benachbarten Zingsheim. Die Grundschule ist in Zingsheim, alle weiterführenden Schulen befinden sich in Bad Münstereifel und Mechernich. Einkaufsmöglichkeiten gibt es für den täglichen Bedarf in Zingsheim und in Nettersheim, sowie in Mechernich und Bad Münstereifel. Pesch ist stündlich an das Busnetz angebunden, mit dem Bus kommen sie an den Bahnhof Nettersheim, der an die Strecke Köln-Trier angeschlossen ist, und an den Bahnhof Bad Münstereifel, der über den Hauptbahnhof Euskirchen mit einer Strecke nach Bonn verbunden ist. Die Autobahn A1 ist über die Anschlussstelle Nettersheim innerhalb von 10 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 54.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. 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: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## 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)