

Mechernich

# Einfamilienhaus mit Einlieger und Gestaltungsmöglichkeiten - Imposantes Landleben am Waldrand in einem Ortsteil von Mechernich

Objektnummer: 24365017



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.030 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

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

Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24365017
Wohnfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	99.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechnich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechnich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechnich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Die Immobilie





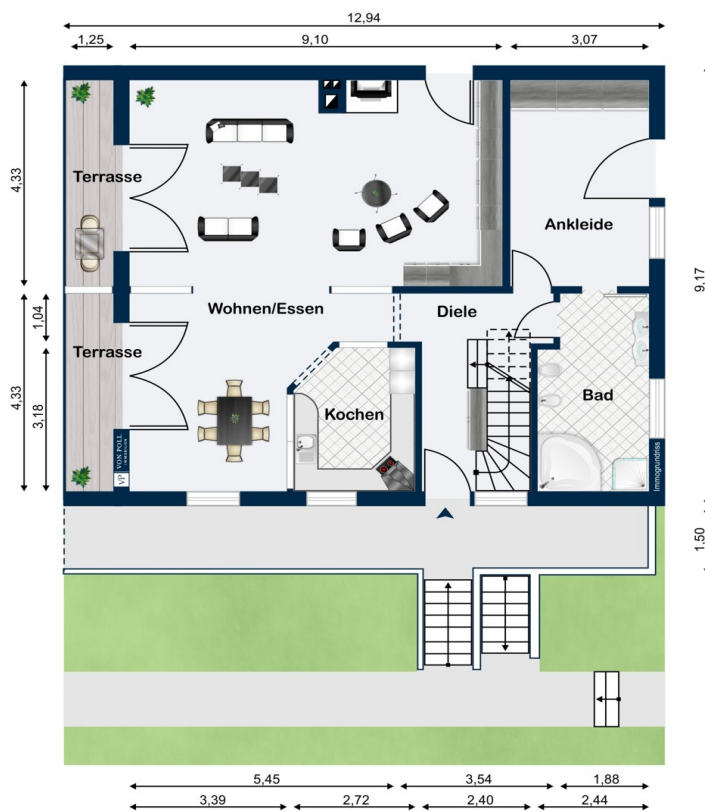
Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

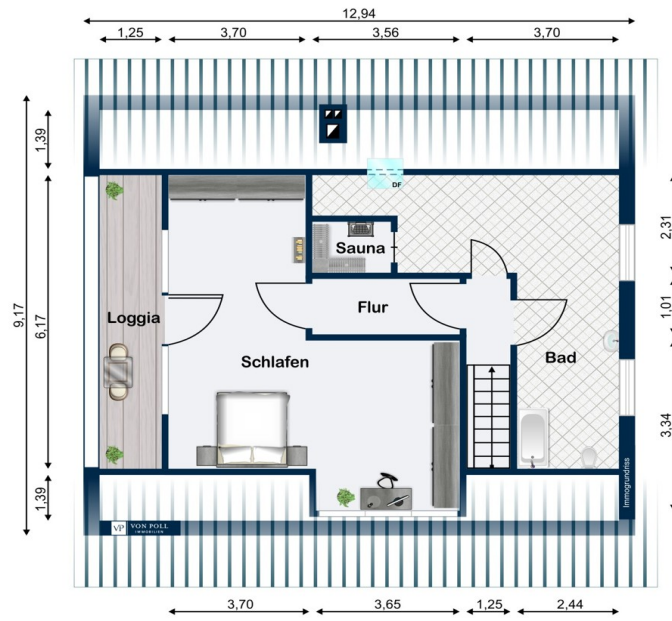
## Die Immobilie

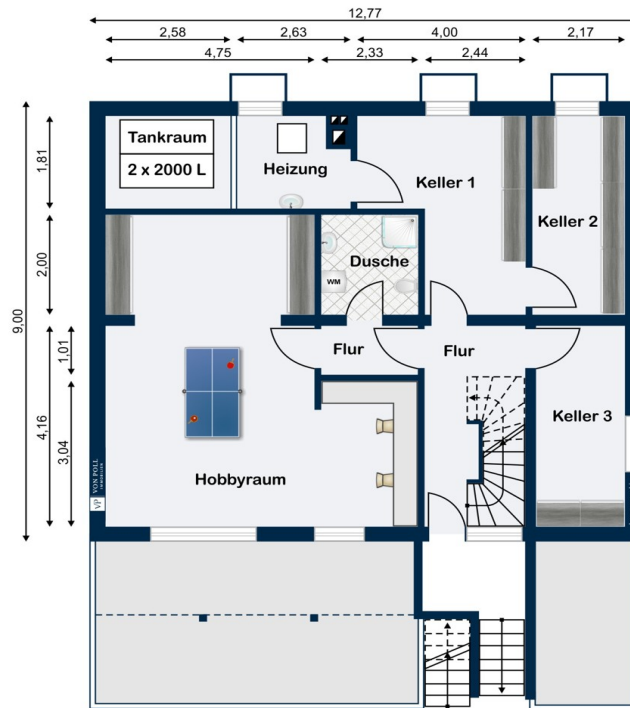


Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## 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: 24365017 - 53894 Mechernich

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses großzügige in Holzständerbauweise errichtete Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung und weiterem Wohnraumpotential, welches sich auf einem 2.030 Quadratmeter großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend befindet. Das schöne Haus wurde im Jahr 1982 mit einer guten Wohnfläche von circa 168 Quadratmeter erbaut und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. In der Hochparterre befinden sich davon circa 103 Quadratmeter inklusive Terrassen und Freisitzfläche und im Dachgeschoss circa 66 Quadratmeter Wohnfläche inklusive der Loggiafläche. Beide Etagen lassen sich mit wenig Aufwand baulich auch von einander trennen, so das je eine Etage auch vermietet werden könnte. Das massiv errichtet Keller- / Untergeschoss bietet noch weiteres Potenzial von circa 57 Quadratmetern für eine wohnlichen Nutzung. Hier bedarf es dann noch der Nachgenehmigung durch die Baubehörde. Weitere praktische Nutzfläche zum Abstellen / Lagern ist im Kellerbereich auch noch vorhanden. Für die Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 1.000 Mbit/s im Download und 500 Mbit/s im Upload angezeigt (Quelle: Telekom). Somit eignet sich die Immobilie sehr ideal für eine Tätigkeit im Home-Office Bereich. Ihre PKW's können Sie bequem in der Doppelgarage, in der Hofeinfahrt oder direkt neben dem Haus parken. Die mediterran gestaltete Hauptwohnung erstreckt sich über die Hochparterre mit erhöhtem Eingang und dem hellen Dachgeschoss. Sie betreten diesen Bereich über den besonders hellen Eingangsbereich, der Sie in den lichtdurchfluteten geräumigen circa 58 Quadratmeter großen offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit praktischen Kaminofen führt. Von hier aus haben Sie den direkten Zugang auf die circa 45 Quadratmeter große Sonnenterrasse mit traumhaften Blick ins Grüne. Des Weiteren wird die Hochparterre durch ein derzeit als Ankleidezimmer genutzten Raum sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Bidet ergänzt. Das Ankleidezimmer lässt sich auch als Büro-, Kinder- oder Gäste-Zimmer nutzen. Das geräumige Dachgeschoss verfügt über ein derzeit circa 18 Quadratmeter großes Duschbad mit Infrarotsauna und den circa 40 Quadratmeter großen Schlafraum mit Zugang auf die überdachte Loggia. Die ursprünglichen Planungen für das Dachgeschoss sahen so aus, dass insgesamt drei Schlafzimmer entstehen sollten. Gerne stellen wir Ihnen diese Ergänzungsmöglichkeiten vor Ort vor. Das Unter-/Kellergeschoss wurde bereits mit Bezug des Hauses wohnlich ausgebaut. Hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten dieser schönen Räume an. Besonders da diese Etage auch ihren eigenen Eingangsbereich von außen hat - entscheiden Sie selbst. Folgende Reparaturen machen nach dem Kauf durchaus Sinn, die Erneuerung der Silikonfugen in der Dusche im Untergeschoss. Aber auch die Fassade benötigt ein wenig neue Liebe, da einige Riemchenklinker durch die Zeit leider abgefallen sind und das

Gebälk im Landhausstil benötigt auch einen neuen Anstrich. Ansonsten ist diese Immobilie nach Absprache direkt bezugsfertig. Insgesamt handelt es sich um ein charmantes Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einem Gartenparadies, das sich aufgrund seiner Größe, des Zustands und der ruhigen Lage ideal für naturbewusste Familien, die viel Platz und Ruhe suchen eignet. Auch ein Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier denkbar. Bei der Größe des Gartens eignet sich dieser auch für eine bewusste Ernährung mit Gemüse aus dem eigenen Garten. Diese Immobilie bietet am Schluss auch noch reichlich Platz für eine Schaukel, Rutsche, Sandkasten und Hundehütte. Haben wir Ihr Interesse für dieses großzügige in Holzständerbauweise errichtete 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 durch Sie.

**Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich**

## Ausstattung und Details

Diese charmante Immobilie mit vielfältigen Möglichkeiten im Detail:

- Holständerbauweise im Landhausstil
- Keller / Untergeschoss massive Bauweise
- zwei separate Zugänge
- großer Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Kamin in der Hochparterre
- insgesamt drei Badezimmer
- Weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss
- geräumiger Schlafraum im Dachgeschoss
- insgesamt können bis zu 5 Schlafzimmer entstehen (minimaler Aufwand)
- große Zufahrt zum Haus (Stellplätze)
- 2.030 Quadratmeter großes Gartenareal
- Terrasse mit zwei Markisen
- Freisitz
- schön angelegter Teich
- Gartenhaus
- Doppelgarage
- zweifach verglaste Holzfenster mit Sprossen
- Öl-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Treppe mit Edelstahlgeländer
- Holztüren
- Fliesen- und Laminatboden
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum

**Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich**

## Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus mit individuelle Möglichkeiten befindet sich in einem Ortsteil von Mechernich. Der Ortsteil fügt sich malerisch schön in die hügelige Landschaft ein. Mechernich bietet neben Fußball, Schützen- und Karnevalsgesellschaften ein Fitnessstudio, Gaststätten eine Eisdiele sowie weitere weitreichende Freizeitmöglichkeiten. Für Tagesausflüge bieten sich das Rheinlandmuseum und der Hochwildpark an. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Für Kinder ist die Grundschule und die weiterführenden Schulen in der Stadt Mechernich. Zu erwähnen ist noch die Veytalschule welche nach den Maßgaben der Waldorfpädagogik unterrichtet und nur paar Fahrminuten entfernt ist. Die ärztliche Versorgung für den Menschen als auch das geliebte Haustier sind ebenfalls in Mechernich gewährleistet. Das nahegelegene Mechernicher Krankenhaus ist auch innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Regelmäßiger Busverkehr lässt einem Mechernich mit seinem Bahnhof gut erreichen, um dann die weiteren Großstädte Bonn, Köln, Aachen und Düsseldorf zu erreichen. Oder man erreicht in wenigen Fahrminuten auch die Autobahnanschlüssen in Richtung dieser Städte.



Objektnummer: 24365017 - 53894 Mechernich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24365017 - 53894 Mechernich

## 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)