

Mechernich

# Modernes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit uneinsehbarem Garten für die kleine Familie

Property ID: 24365006

VERKAUFT



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93,95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 356 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## At a glance

Property ID	24365006
Living Space	ca. 93,95 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	54.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.03.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas		

Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## The property



Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## The property



Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## The property



Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## The property





Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## The property



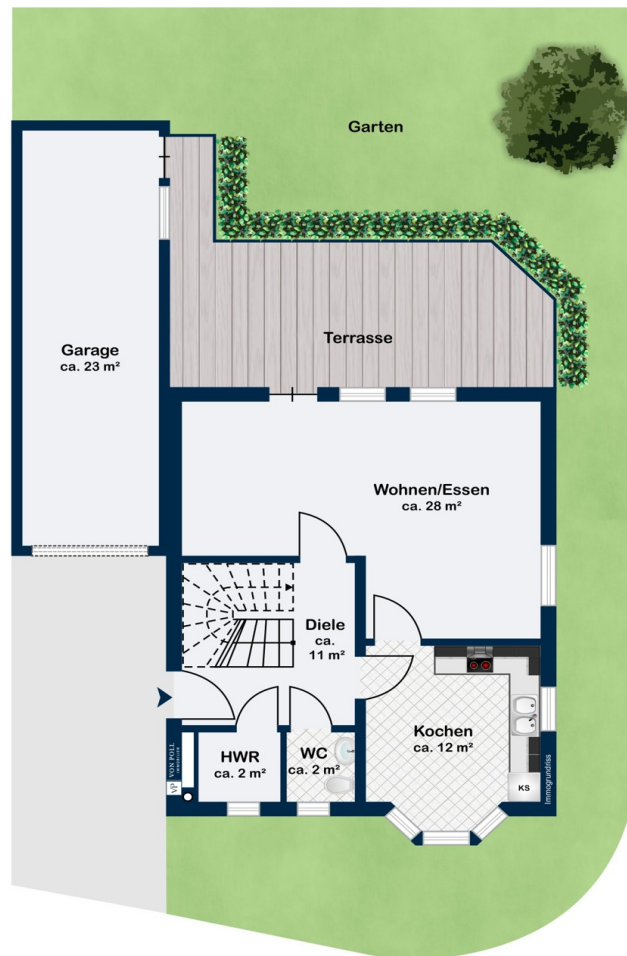
Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

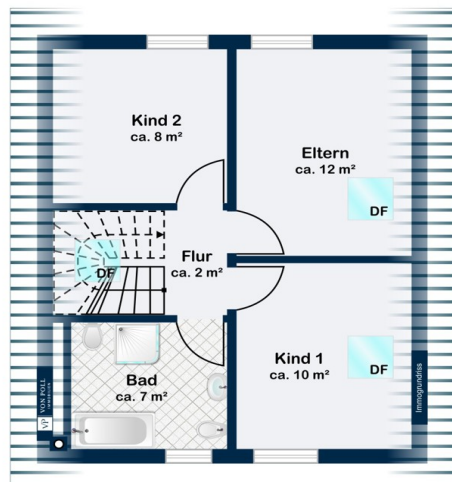
## The property



Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses moderne freistehende Einfamilienhaus in Holzständerbauweise für die kleine Familie in einem Ortsteil von Mechernich. Das im Jahr 2002 von der Firma Danwood in Holzständerbauweise errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von circa 94 Quadratmetern befindet sich auf einem 356 Quadratmeter großen Süd-West-Grundstück in ruhiger, ländlich gelegener Lage in Mechernich-Vussem. Die Immobilie war im Jahr 2021 im Erdgeschoss von den Flutereignissen betroffen, wurde anschließend fachmännisch getrocknet und wieder im modernen Stil aufgebaut (Innentüren, Bodenbeläge, Elektrik, WC, Warmwasserspeicher) sodass sich die Immobilie in einem einzugsbereiten Zustand befindet. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 1.000 Mbit/s im Download und von 250 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom) Ihren PKW können Sie bequem in der verlängerten Garage oder vor der Garage abstellen. Sie betreten das Einfamilienhaus über den seitlich gelegenen Eingang und stehen im sehr hellen Dielenbereich. Der Dielenbereich zeichnet sich aus durch ein separates, modernes Gäste-WC und den Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Des Weiteren führt der Dielenbereich in die geräumige Küche mit dem optisch ansprechenden Erker und einer im Jahr 2022 eingebauten neuen Einbauküche. Von der Küche aus erreichen Sie den lichtdurchfluteten circa 27 Quadratmeter großen Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die circa 22 Quadratmeter große Sonenterrasse und den uneinsehbaren Süd-West-Garten. Das schöne Dachgeschoss bietet ausreichend Platz für drei Schlafzimmer von circa 9 bis 12 Quadratmetern und ein zeitloses Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Vervollständigt wird das Einfamilienhaus durch einen nutzbaren, nicht ausbaubaren Spitzboden. Haben wir Ihr Interesse für dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus in Holzständerbauweise 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.

Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## Details of amenities

- heller Wohn-/Essbereich
- Küche mit Erker und neuer Einbauküche
- Gäste-WC
- drei Schlafzimmer
- Spitzboden
- Fliesenboden im Erdgeschoss
- Laminatboden im Dachgeschoss
- überlange Garage mit Sektionaltor und Gartenzugang
- 2-fach verglaste Kunststofffenster, teils mit elektrischen Rollläden
- Dachflächenfenster mit Solarrollläden
- Kunststofftüren
- Glasfaseranschluss
- Hauswirtschaftsraum/Technik
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Holständerwerk der Firma Danwood

**Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich**

## All about the location

Vussem ist ein südlicher Stadtteil von Mechernich im nordrhein-westfälischen Kreis Euskirchen der sich malerisch in die hügelige Landschaft einfügt und bestens geeignet ist für Familien mit Kindern. Allerlei Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im wenig Kilometer entfernten Ortskern. Für Tagesausflüge bieten sich das Rheinlandmuseum und der Hochwildpark an, weitere touristische Angebote im Kreis Euskirchen sind schnell zu erreichen. In der so genannte Kultur- und Freizeitfabrik „Zikkurat“ mit einer Gesamtnutzfläche von 12.000 m<sup>2</sup> können Sie nach Herzenslaune schwimmen, bowlen oder einfach mit Ihren Kindern im Indoor-Spielplatz Zeit verbringen und vieles mehr. Die Verkehrsanbindung von Vussem bietet ebenfalls eine gute Ausgangslage. Mit dem Auto ist der Ort an die umliegenden Städte und Gemeinden sehr gut angebunden. Zudem sind Sie in wenigen Minuten auf der Autobahn A1 und erreichen somit in ca. 57 Kilometer Bonn und in nur ca. 52 Kilometer Köln. Für Pendler gibt es eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der regelmäßige Verbindungen zu den benachbarten Orten und zum Bahnhof Mechernich bietet.

Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 54.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.



Property ID: 24365006 - 53894 Mechernich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)