

Mechernich

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

Número de propiedad: 24365006



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 93,95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 356 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## De un vistazo

Número de propiedad	24365006
Superficie habitable	ca. 93,95 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	249.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 25 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	54.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.03.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## La propiedad



Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## La propiedad



Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## La propiedad



Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## La propiedad





Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## La propiedad



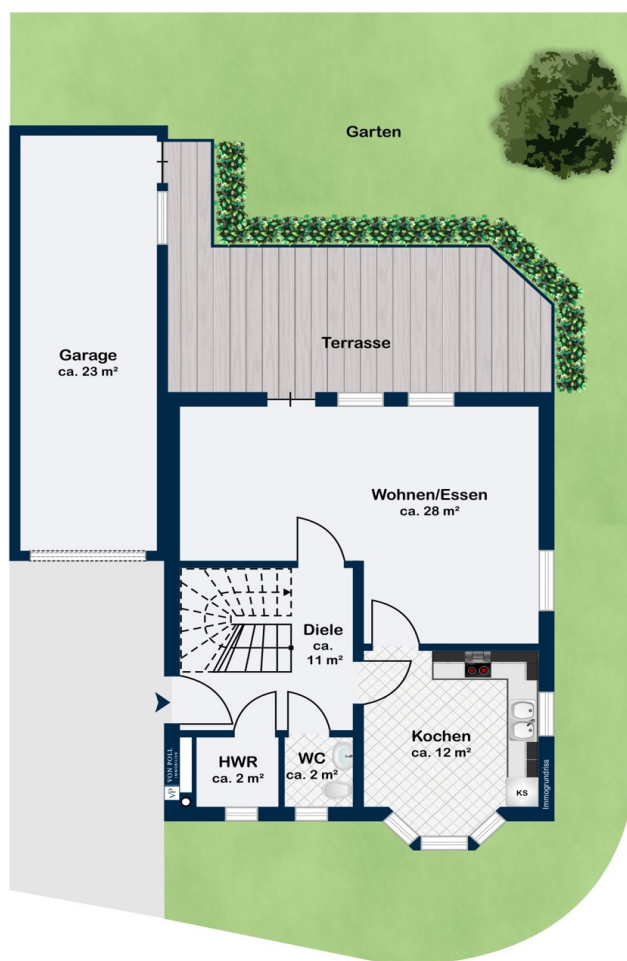
Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

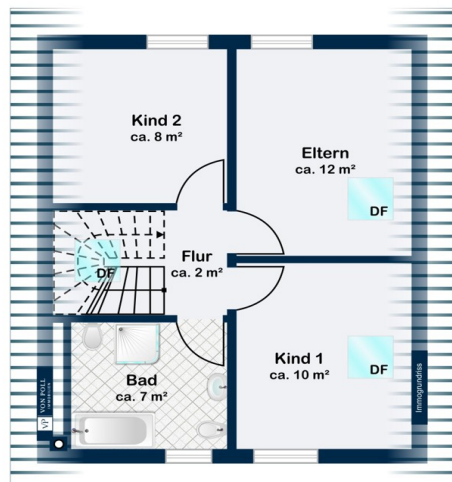
## La propiedad



Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 24365006 - 53894 Mechernich

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)