

Weilerswist

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Innenhof, Gartenbereich und Scheunengarage

CODE DU BIEN: 24365020



PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 665 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24365020	Prix d'achat	229.000 EUR
Surface habitable	ca. 133,24 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	Modernisation / Rénovation	2007
Chambres à coucher	3.5	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Cheminée
Année de construction	1952		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	375.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.09.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2004



CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

## La propriété



CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

## La propriété





CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

## La propriété





CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

## La propriété





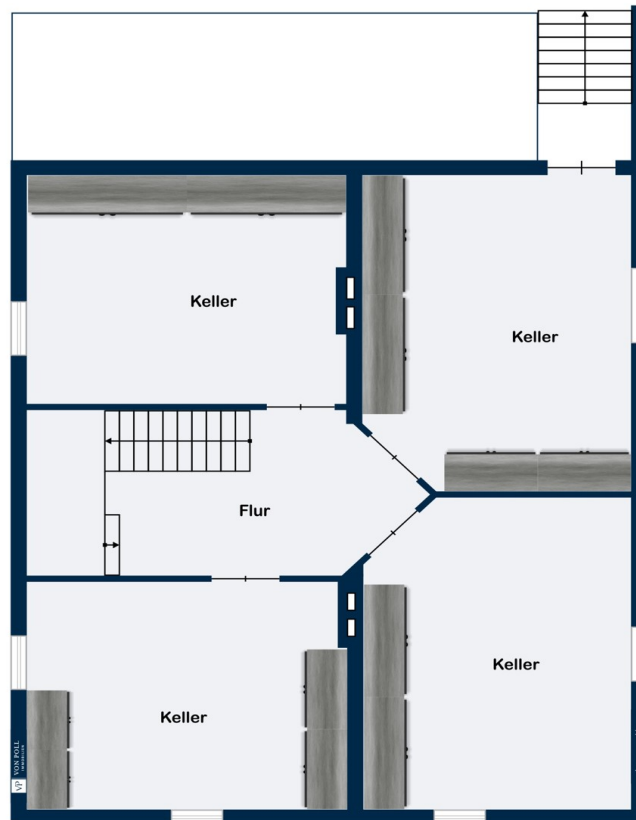
CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

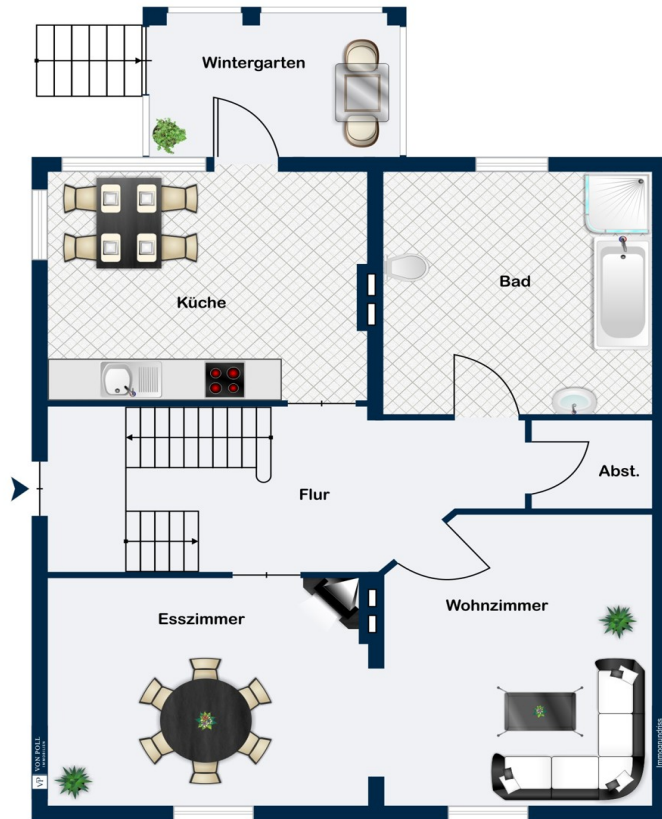
## La propriété



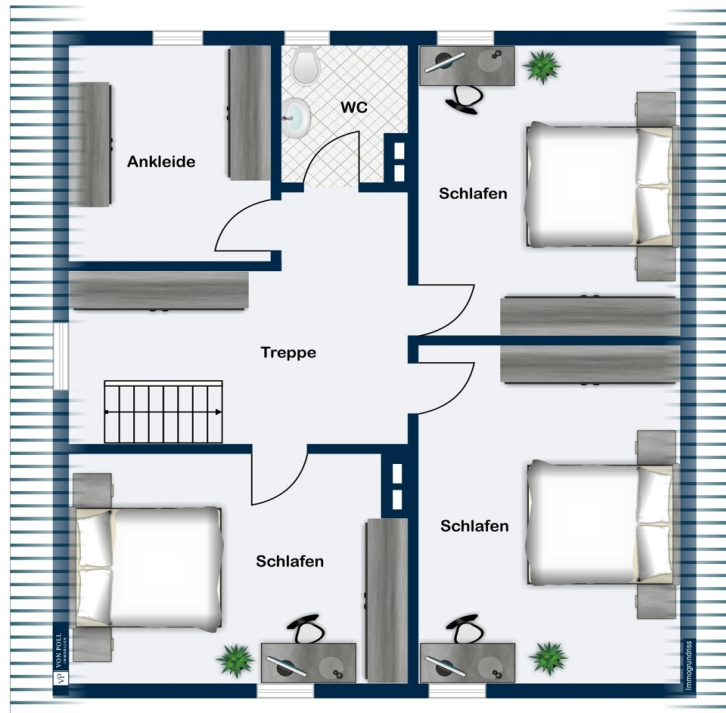
CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses baujahrtypische Ziegelhaus aus dem Baujahr 1952 mit Innenhof, Gartenbereich und separater Scheunengarage. Das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von circa 133 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem 665 m<sup>2</sup> großen, nahezu nicht einseharen Grundstück. Für die Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 250 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload angezeigt (Quelle: Telekom). Der Glasfaserausbau ist für circa Februar 2025 geplant (Quelle: Telekom). Die Immobilie war im Jahr 2021 im Keller von den Flutereignissen betroffen und Bedarf im allgemeinen umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten - die Immobilie bietet jedoch ideale Bedingungen für ein familiäres Landleben mit guter Anbindung und Infrastruktur. Das Objekt hat einen baujahrtypisch undichten Keller und weist auch auf Grund des Flutereignisses 2021 höhere Feuchtigkeitsmesswerte auf. Das circa 67 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss betreten Sie über den seitlichen Hauszugang und Sie stehen unmittelbar im geräumigen Hausflur mit zweiläufiger Podesttreppe. Das rechtsgelegene separate Esszimmer mit Kachelofen ist mit einer Doppelflügeltür mit dem Wohnbereich verbunden - hier könnte auch ein geräumiger, offener Wohn-/Essbereich entstehen. Die Küche befindet sich im Flur links gelegen und verfügt über einen überdachten Anbau mit Außenzugang in den Innenhof. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses ergänzt ein Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein Abstellraum die Räumlichkeiten. Das geräumige Dachgeschoss mit circa 66 m<sup>2</sup> beherbergt insgesamt drei große Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer, welches ideal als Ankleideraum genutzt werden kann sowie ein WC, welches auf Grund der Raumgröße noch zu einem zweiten Badezimmer umgestaltet werden kann. Der Spitzboden bietet neben dem Keller ausreichend Stauflächen. Die eigene Scheune kann als Garage genutzt werden oder hier entsteht ein Indoor-Spieleparadies für Kinder. Des Weiteren kann man hier auch einen Außenbereich für Ihre Haustiere realisieren - Kreativität ist hier keine Grenzen gesetzt. Haben wir Ihr Interesse für dieses baujahrtypische Ziegelhaus 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.

**CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist**

## Détails des commodités

- Ziegelsteingemäuer
- Holzfenster mit Sprossen 2-fach-verglast  
(Wohn- und Esszimmer 1987, Küche 2011, Bad EG 2008, Flur 2011, Schlafzimmer und Bad DG 2008 / 2010)
- Fliesenboden im Erdgeschoss
- Holzdielenboden im Dachgeschoss
- Erdgeschoss Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Dachgeschoss nur WC mit Waschbecken (kann zum Badezimmer umgebaut werden)
- Heizung defekt auf Grund Flutschaden! Nicht funktionsfähig !
- Kachelofen im Esszimmer
- gepflasterter Innenhof
- rückwärtiger Gartenbereich
- nahezu nicht einsehbares Grundstück
- große vielseitig nutzbare Scheunengarage



**CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Weilerswist, die 15 Ortsteile umfasst, befindet sich im nördlichen Teil des Kreises Euskirchen und somit im südwestlichen Nordrhein-Westfalen. Die Stadt liegt im wunderschönen Naturpark Rheinland mit sieben Wasserburgen und verschiedenen Denkmälern. Die Erlebnisregion Nordeifel mit ihren Wäldern und Wiesen bietet viele begehrte Ausflugsziele und ist perfekt zum Wandern, Radfahren, Kulturerleben oder für Familienausflüge geeignet. Der Ort ist geprägt von lokalen Gaststätten, Einzelhandelsgeschäften und diversen Dienstleistern. Die Einkäufe des täglichen Bedarfs oder Arzttermine können Sie entspannt im circa 4 km entfernten Ortskern erledigen. Auch für den Nachwuchs ist gesorgt: verschiedene Kindergärten, eine Grundschule sowie die Gesamtschule Weilerswist, Sportanlagen und eine Bibliothek sind vorhanden. Zudem bietet Weilerswist ein breitgefächertes Angebot an Sport-, Hobby- und Heimatvereinen, wie Fußball, Handball, aber auch Luft- und Flugsport. Vor allem die Infrastruktur ist nennenswert: Mit dem Bus oder der Bahn erreichen Sie ganz bequem Köln, Bonn, Brühl oder Euskirchen. Für die Autofahrer wird dies hervorragend ergänzt durch das nahegelegene Autobahnkreuz Bliesheim mit den direkten Autobahnauffahrten der A1 in Richtung Köln oder Trier und der A61 Richtung Koblenz.

**CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 375.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

CODE DU BIEN: 24365020 - 53919 Weilerswist

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)