

Weilerswist

# Moderne Stadtvilla mit der Energieeffizienzklasse A+ und lichtdurchflutetem Raumkonzept

????????? ??????????: 24365023



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 145,7 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ???? : 406 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ??? ??????

???????? ??????????	24365023	????? ???????	699.000 EUR
????????????	ca. 145,7 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????????	??????
????????	2	????????????	????????
????? ?????????????	2014	????????????	????????
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????????	????????, ???????, ??????, ????????????????
	?????? ?????????????		????????

???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	<b>ELECTRICITY</b>	???????? ???????????? ????????????	24.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	28.11.2032	???????????? ???????????? ??????????	A+
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2014

???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ?????????





???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ?????????



???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ?????????





???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ?????????





???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ????????





???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ?????????



???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ?????????





???????? ?????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ????????



???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

?? ?????????





???????? ?????: 24365023 - 53919 Weilerswist

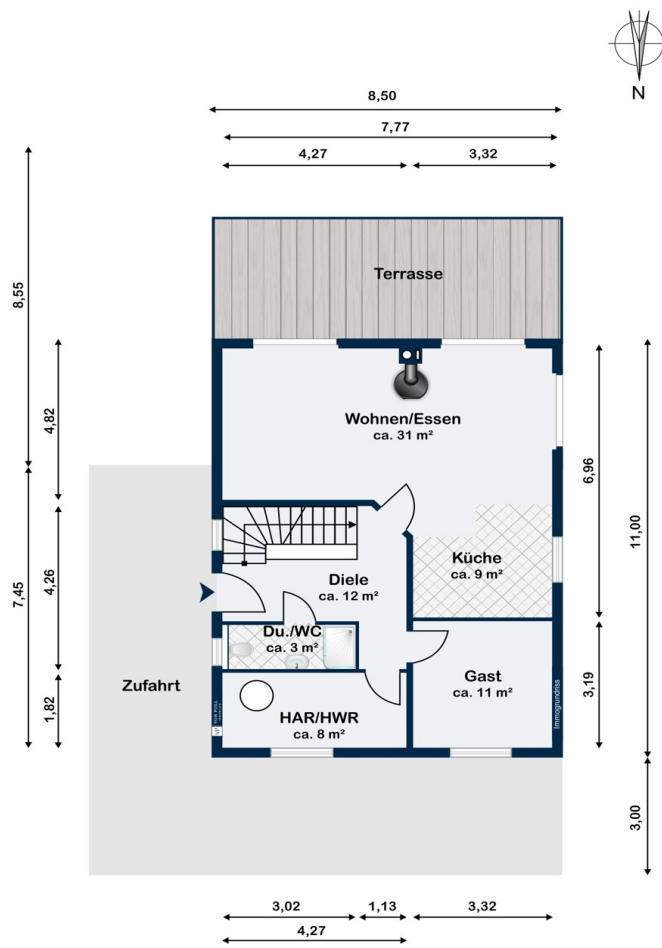
?? ????????

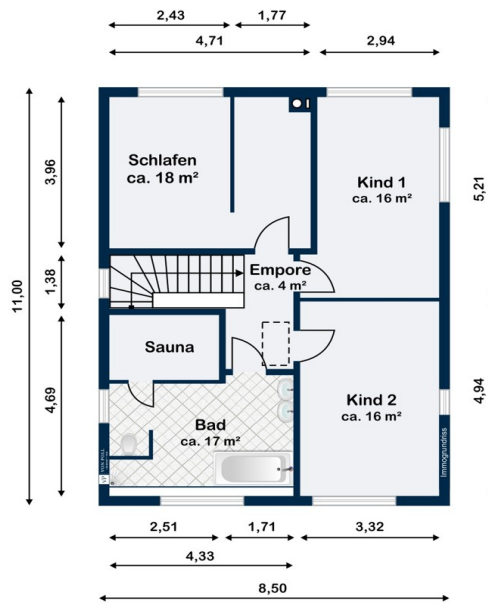




???????? ?????: 24365023 - 53919 Weilerswist

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese moderne Stadtvilla, die 2014 in massiver Bauweise errichtet wurde. Diese energieeffiziente Immobilie bietet circa 159 Quadratmeter Wohnfläche auf einem circa 406 Quadratmeter großen Grundstück und ist ideal für Familien, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung legen. In der o.g. Wohnfläche sind anteilig die Flächen von zwei Terrassen mit 50 % und 25 % berücksichtigt worden. Die zwei schönen Terrassenflächen sind mit 44 Quadratmetern und 10 Quadratmetern groß. Bei der größeren Terrasse sind davon circa 29,50 Quadratmetern auch überdacht. Für die Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload angezeigt (Quelle: Telekom). Somit eignet sich die Immobilie sehr gut für eine Tätigkeit im Home-Office. Auch liegt bereits ein Glasfaseranschluss im Objekt. Die Immobilie wird mit einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt und verfügt auch über eine Photovoltaikanlage mit circa 6,20 KWp. Die Stadtvilla verfügt über insgesamt fünf Zimmer, verteilt auf zwei Vollgeschosse sowie einen Spitzboden. Die architektonisch ansprechende Holz-Edelstahlterasse verbindet die Geschosse elegant miteinander. Die Immobilie zeichnet sich durch vier komfortable und helle Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse bieten, und einen großzügigen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit geschmackvoller Einbauküche und integriertem Grundofen aus. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleidebereich, während die beiden hellen Kinderzimmer im Obergeschoss vielseitig genutzt werden können. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Badezimmer, das mit einem Doppelwaschtisch, WC, bodengleicher Dusche und einer Sauna ausgestattet ist. Ein zusätzlicher Komfort bietet das Gäste-Bad mit Dusche im Erdgeschoss welches sich praktischerweise direkt neben einem Gäste-Zimmer befindet. Besonders hervorzuheben ist die großzügige überdachte Terrasse, die zum Entspannen einlädt sowie das sich auf der gegenüber liegenden Seite befindliche Gartenhaus mit überdachtem Terrassenbereich. Das Erdgeschoss ist mit einem modernen Fliesenboden ausgestattet, welcher durch die Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme sorgt. Im Obergeschoss erwartet Sie hochwertiges Parkett, das den Wohnkomfort unterstreicht. Die 3-fach verglasten Kunststoffenster sind mit elektrischen Rollläden versehen, die teils bodentiefen Fensterelemente sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente im gesamten Haus. Die PV-Anlage und die vorhandene Wallbox unterstützen ein nachhaltiges Energiekonzept und bieten zeitgemäße technische Standards. Diese Stadtvilla vereint modernen Wohnkomfort mit funktionalen Details und präsentiert sich in einem guten Zustand. Die hochwertige Ausstattung zeigt sich in jeder Ecke des Hauses und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Die Immobilie ist bereit für einen neuen Eigentümer, der diese



durchdachte Wohnqualität schätzt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um diese einzigartige Immobilie persönlich kennenzulernen. Haben wir Ihr Interesse für diese moderne Stadtvilla, die 2014 in massiver Bauweise errichtet wurde 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.

??????? ????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

????????????????? ??? ??????????

Die moderne und hochwertig ausgestattete Stadtvilla im Detail:

- massiv errichtete Stadtvilla
- zwei Vollgeschosse
- begehbare Spitzboden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- teils bodentiefe Fensterelemente
- Fliesenboden im Erdgeschoss
- Parkettboden im Obergeschoss
- Einbauküche mit Side-by-Side-Kühlschrank, aber ohne Backofen und Dampfgarer
- Grundofen im Wohnbereich
- Holz-Edelstahlterasse
- versteckte Garderobe
- Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
- zwei helle Kinderzimmer
- großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, WC, bodengleicher Dusche und Sauna
- Gäste-Bad mit Dusche
- Gartenhaus mit separatem überdachten Terrassenbereich
- großzügige überdachte Terrasse
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung
- PV-Anlage mit 6,20 KWp
- Wallbox
- Glasfaseranschluss
- zwei PKW Stellplätze

???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

??? ??? ??? ????????????

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 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.

??????? ???????: 24365023 - 53919 Weilerswist

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 24.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.



???????? ??????????: 24365023 - 53919 Weilerswist

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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