

Bad Münstereifel

# Gepflegtes und individuelles Naturstammhaus in Bad Münstereifel - Wald

????????? ??????????: 24365015

VERKAUFT



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 436 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

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

???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24365015	????? ???????	299.000 EUR
?????????????	ca. 118 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	4	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	3	??????????	???????? ??????????
?????????????	2	????????????????	ca. 52 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1997	????????	?????????, WC ??????????????
?????? ??????????????	1 x ????????		

???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????????????????	?????????	109.50 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	???????????????	
??????????????	31.07.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	D
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	??????????????	

???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



???????? ????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

?? ?????????



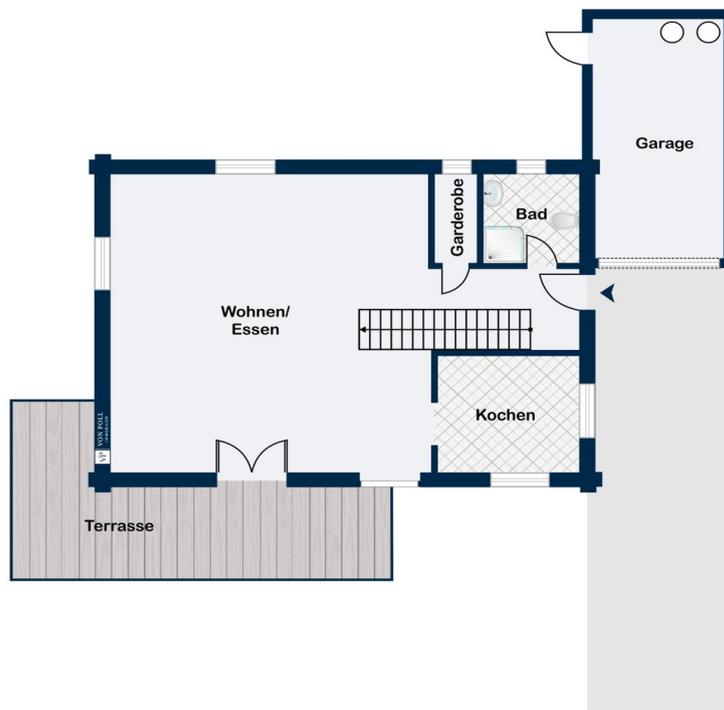
???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

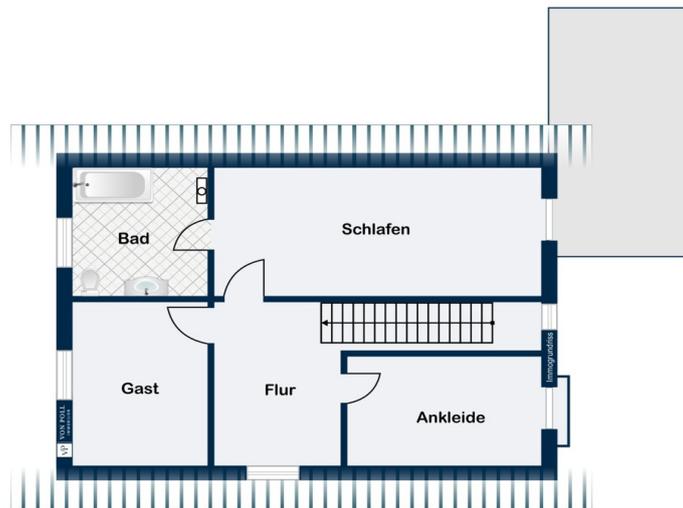
?? ?????????

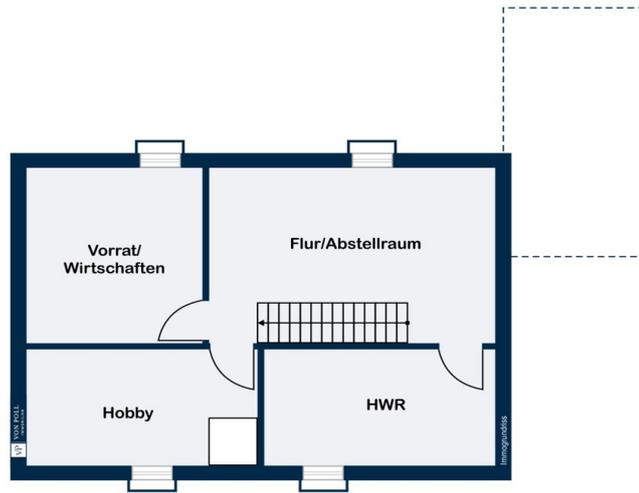


???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

???????







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

???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

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

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses gepflegte und freistehende Naturstammhaus mit einer Wohnfläche von circa 120 Quadratmetern in ruhiger Lage in Bad Münstereifel - Wald. Das Wohnhaus mit Garage und vorgelagertem Sonnengarten wurde im Jahr 1997 auf einem 438 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und ist in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2021 war die Immobilie von den Starkregenereignissen im Kellerbereich betroffen und wurde anschließend fachmännisch getrocknet und saniert. Die Immobilie ist derzeit vermietet und würde in Absprache zur Verfügung stehen. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom) Dieses besondere Einfamilienhaus mit dem gewissen Etwas zeichnet sich durch die besondere Bauart mit dem Naturprodukt Holz aus und wird über einen seitlichen Zugang betreten. Im Eingangsflur befindet sich ein praktisches Gäste-/oder Kinderbad sowie eine Nische, die als Garderobe genutzt wird. Folgt man diesem Flur, steht man mitten im geräumigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich der mit aufwendigen Jura Marmor versehen ist. Von dort gibt es einen Zugang zur Küche des Mieters (die Küche ist nicht Bestandteil des Verkaufes). Der besondere Wohnbereich bietet dem neuen Eigentümer auch einen Zugang auf die nach Süden ausgerichtete schöne Sonnenterrasse und den vorgelagerten Gartenbereich. Seitlich neben dem Haus gelegen, befindet sich noch ein praktischer Gemüsegarten. Das Dachgeschoss dieser interessanten Immobilie bietet insgesamt drei Schlafzimmer. Das größte davon verfügt über ein Bad en Suite mit Badewanne. Der Keller bietet neben den üblichen Funktionsräumen noch ausreichend Lager- und Stauffläche. Der Spitzboden und die Garage runden diese Immobilie ab und bieten ebenfalls weitere Nutzungsmöglichkeiten. Haben wir Ihr Interesse für dieses besonderes 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.

??????? ???????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

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

- freistehendes Naturstammhaus
- Holz Garage am Haus
- Gäste-WC oder Kinderbadezimmer im Erdgeschoss
- Bad en Suite im Dachgeschoss
- offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- überwiegend 2-fach verglaste Holzfenster
- Gas-Therme mit Flüssiggastank (Tank gemietet)
- Hier ist eine Erneuerung des Heizgerätes erforderlich
- kleines PV-Balkonkraftwerk (Eigentum des Mieters, erwerbbar)
- Jura-Marmor im Erdgeschoss
- Kork- / Teppichboden im Dachgeschoss
- glasierte Tondachziegel
- Holzbalkendecke zum Dachgeschoss
- drei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Spitzboden

???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

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

Diese Immobilie befindet sich in Wald, einem Stadtteil circa 12 Kilometer südöstlich der Kernstadt von Bad Münstereifel im Landkreis Euskirchen in Nordrhein-Westfalen. Mit seinen circa 650 Bewohnern befindet sich Wald inmitten einer idyllischen ländlichen Umgebung mit vielen Feldern und Wäldern und bietet zahlreiche Wanderwege. In der Kernstadt Bad Münstereifel finden Sie lokale Gaststätten, Einzelhandelsgeschäften und diverse Dienstleister, wie zum Beispiel Friseur, Physiotherapie und viele Weitere. Die Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie entweder in Bad Münstereifel-Wald selbst oder hier entspannt erledigen. Ebenfalls sind Banken vor Ort. Auch für Ihren Nachwuchs ist hier gesorgt: die nächste Kindertagesstätte ist in Houverath, eine Grundschule, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien sind in Bad Münstereifel mit einem PKW oder dem Schulbusverkehr erreichbar. Wer es gerne Sportlich mag, wird sich hier gut aufgehoben fühlen. Im Umkreis von zirka 10 Kilometer finden Sie einen Tennisclub, Golfclub, Schwimmbad und Fitnessclub. In circa 20 km haben Sie die Autobahnauffahrt auf die A1 in Richtung Köln oder Trier.

??????? ????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24365015 - 53902 Bad Münstereifel

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

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

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)