

Euskirchen

# Familientraum nach Modernisierung inklusive Gartenparadies

????????? ??????????: 24365019



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

????? ?????????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 146,82 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ????????? ???? : 1.046 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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

???????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24365019	????? ???????	330.000 EUR
????????????	ca. 146,82 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	5	??????????	????????
????????????	1	???????????????	????????
????? ??????????????	1967	????????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????	????????????????????????	????????, WC ?????????????

???????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	335.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	??????		

????????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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



????????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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



???????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ?????????





???????? ?????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



??????? ???????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ????????



????????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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



???????? ?????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



???????? ?????: 24365019 - 53881 Euskirchen

?? ????????





????????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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



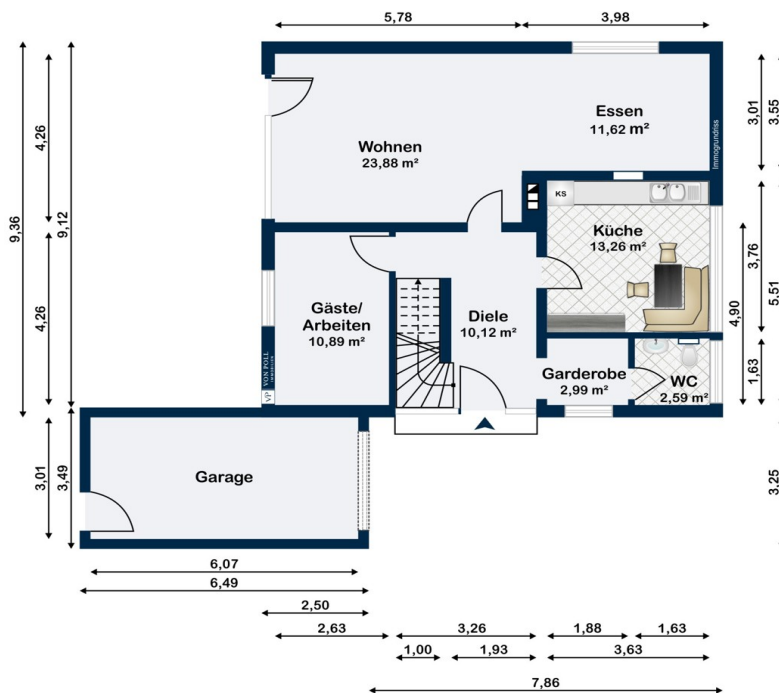
????????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

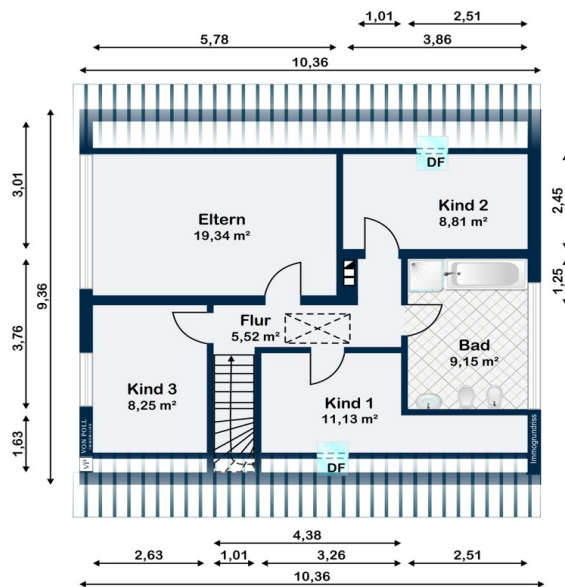
?? ??????????

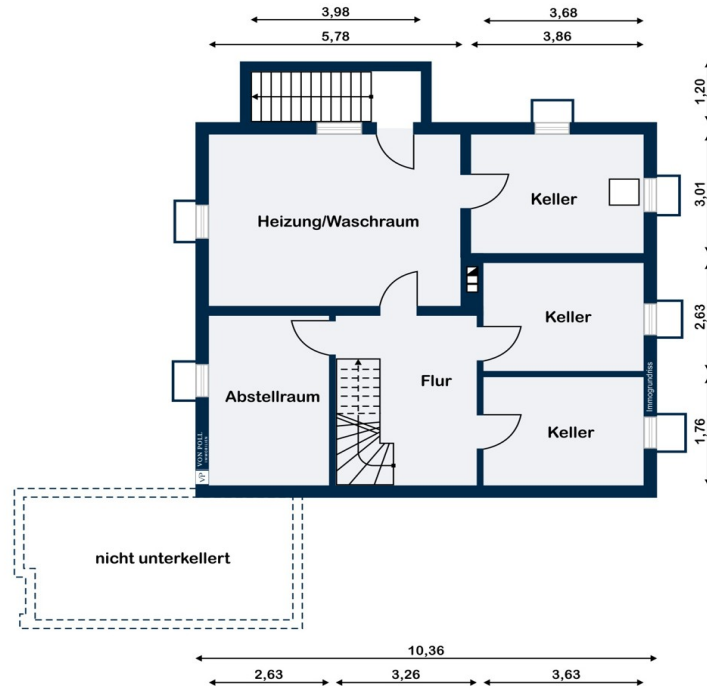


???????? ??: 24365019 - 53881 Euskirchen

??????







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

??????? ???????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses ideal für eine Familie geeignete, sanierungsbedürftige, ruhigliegende Einfamilienhaus in einem Ortsteil von Euskirchen. Hier würde es sich auf 137,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich einer circa 37 Quadratmeter großen Terrasse und einer schönen Grundstücksfläche von 1.046 m<sup>2</sup> wohnen. Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer (eins im Erdgeschoss und vier im Dachgeschoss) und ein Badezimmer. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 250 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom) Der Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohnbereich, der viel Platz für gemütliche Stunden bietet. Die Küche liegt direkt gegenüber und verfügt über eine gute Größe, wo auch noch ein Frühstückstisch Platz finden würde. Weiterhin liegt zum Garten ein Zimmer das sich als Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer nutzen lässt. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die große erhöht liegende Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die bis zu fünf Schlafzimmer bieten genügend Platz für die größere Familie. Das große Badezimmer im Dachgeschoss müsste noch dem modernen Stil von heute angepasst werden. Die zentrale Gasheizung sorgt in den kalten Wintermonaten für wohlige Wärme im Haus. Das große Grundstück bietet mit dem schönen Garten sehr viel Platz für Kinder zum Spielen und für Gartenliebhaber, die dort Ihren grünen Daumen entfalten könnten. Der geräumige Keller und die Garage bieten bequem mehr als genügend Platz um Fahrräder und auch Gartengeräte unterzustellen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe und bieten eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial, nach erfolgter Sanierung der Gewerke eine tolle Traumimmobilie zu werden. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick lässt sich dieses Haus in ein echtes Schmuckstück verwandeln. Haben wir Ihr Interesse für dieses ruhiggelegene 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.

??????? ???????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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

Die Bausubstanz ist gut, gehen Sie aber bitte davon aus, dass viele innenliegende Gewerke modernisiert werden müssen. Ein paar dieser Gewerke zählen wir Ihnen gerne auf, wie die Elektrik mit Verteilung, Bodenbeläge, Hauseingangstüre, Fenster, das Badezimmer und die oberste Geschossdecke muss bestimmt stärker gedämmt werden. Auch ist die Abdichtung von mindestens zwei Kellerwänden zu erneuern.

Baubeschreibung und Stand der Gewerke:

Mauerwerk: Bimsbeton, Hohlblocksteine

Elektrik: 1967

Badezimmer und Gäste-WC: 1967

Bodenbeläge: Teppich nicht mehr verwendbar

Gasheizkessel: 1988

Warmwasserspeicher: unbekannt

Heizkörper: Plattenheizkörper

Dacheindeckung: Dachziegel 1967

??????? ???????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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

Euskirchen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Süden von Nordrhein-Westfalen und liegt am Rande der Eifel nur circa 32 Kilometer von der Bundesstadt Bonn und circa 45 Kilometer von Köln entfernt. Das Haus liegt in einem ruhigen, ländlicheren Ortsteil von Euskirchen nur wenige Fahrminuten vom Zentrum entfernt. Außerdem sind Sie mit dem Auto innerhalb von zehn Minuten auf der Autobahn A1 Köln – Trier. Schnell erreichen Sie die Nahversorgungsbetriebe, Arzttermine lassen sich auch rasch erledigen. Kindergarten und Grundschule sind in unmittelbarer Umgebung. Die weiterführenden Schulen sind mit den Buslinien schnell zu erreichen. Das circa 7 km entfernte Zentrum von Euskirchen verfügt über ein breitgefächertes Angebot für Freizeitaktivitäten und wer es etwas größer mag für den sind Angebote der Großstädte Köln, Bonn und Aachen schnell erreichbar.



??????? ???????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 335.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24365019 - 53881 Euskirchen

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

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

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)