

Nettersheim-Pesch

# Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit Doppel-Garagenhaus und mit circa 8-10 PKW Stellplätzen auf großem Grundstück

VP azonosító: 24365014

VERKAUFT



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133,05 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 903 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Áttekintés

VP azonosító	24365014
Hasznos lakótér	ca. 133,05 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1974
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	8 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	249.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	54.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.10.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Az ingatlan





VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Az ingatlan



VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Az ingatlan



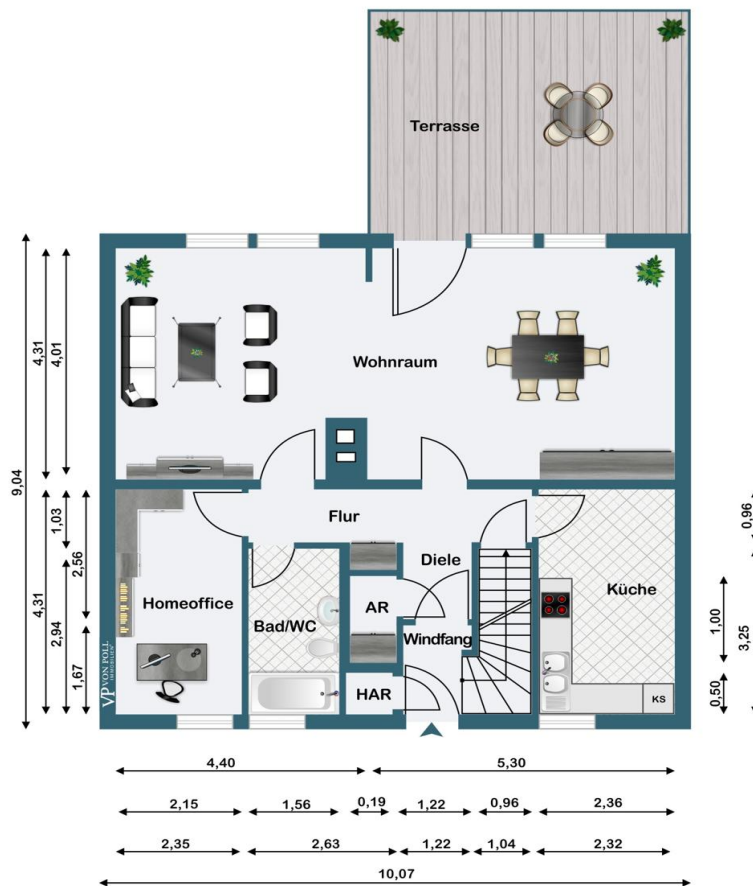
VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

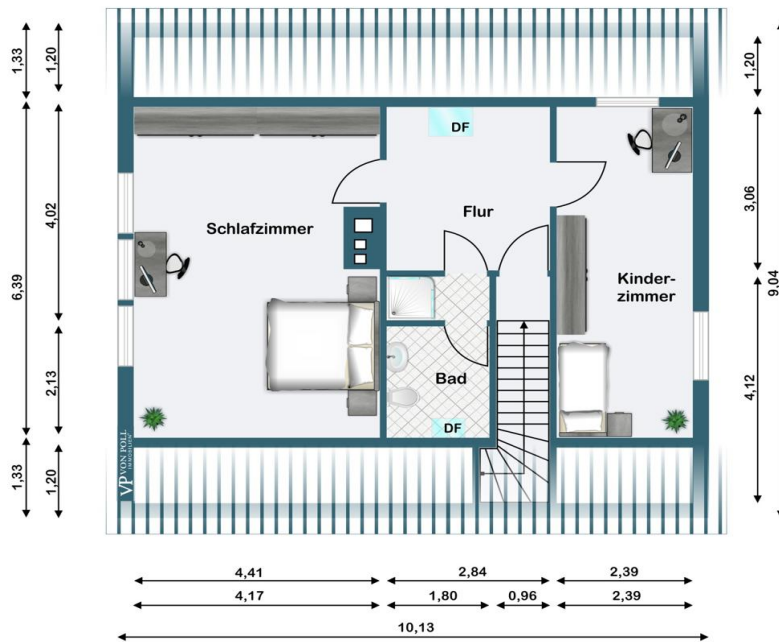
## Az ingatlan

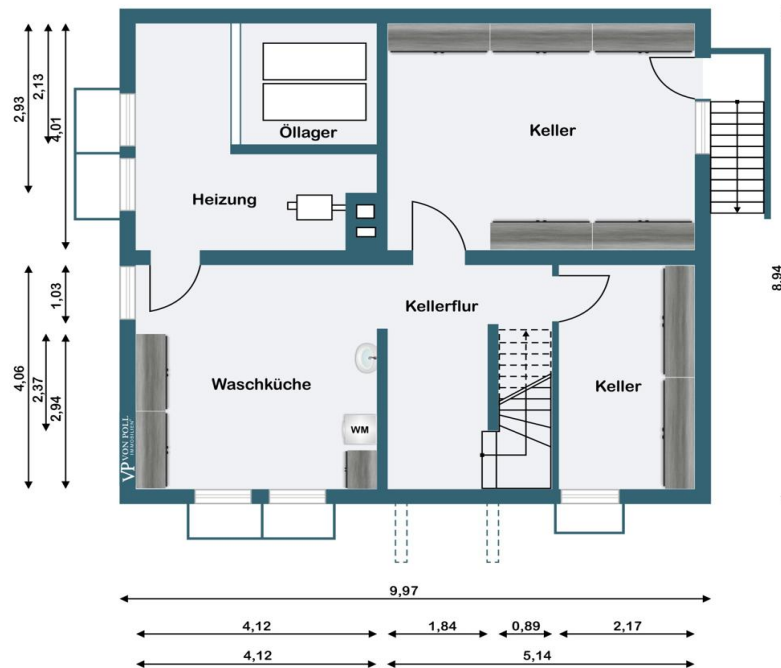


VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Az els? benyomás

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit einem massiven Doppelgaragenhaus und sonnigem Garten in Nettersheim-Pesch. Das im Jahr 1974 durch die Firma Streif errichtete Haus befindet sich auf einem 903 Quadratmetern großen Grundstück zwischen zwei ehemaligen Bauernhöfen und verfügt über eine Wohnfläche von circa 133 Quadratmetern und einer Nutzfläche von circa 74 Quadratmetern. Zusätzlich bietet ein freistehendes sehr großes massives Doppelgaragenhaus mit Satteldach und Speicher von circa 60 Quadratmeter Nutzfläche. Vor dem Haus stehen drei, im Hof fünf und in der Garage zwei Stellplätze zur Verfügung. Die Immobilie wurde in den letzten vier Jahren bereits liebevoll renoviert und teilweise modernisiert. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom) Auf der Erdgeschossesebene gibt es einen circa 41 Quadratmeter großen Wohnbereich, mit Zugang zur circa 20 Quadratmetern großen Terrasse und in den gepflegten, neu angelegten Garten. Hier befindet sich auch der neue Holzofen mit neuem Edelstahlschornstein. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss die separate Küche, ein Badezimmer mit Wanne, sowie ein Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt werden diese Wohnflächen durch eine kleine Abstellkammer wo sich auch die Elektroverteilung befindet. In das Dachgeschoß kommen Sie über die im Hauseingangsbereich beginnende Treppe, die am oberen Ende über eine Tür verfügt und dies so zum abgeschlossenen Bereich macht. Hier gibt es neben einem renovierten Badezimmer noch ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer. Der begehbare Speicher bietet weitere Lagermöglichkeiten. Der Speicher wurde durch den Eigentümer vor 3 Jahren gedämmt. Da die Zwischenwände in Holzständerbauweise erstellt worden sind, könnten die Raumgrößen bei Bedarf vermutlich verändert werden. Der Keller ist in massiver Bauweise errichtet worden. Sie kommen über die Treppe in einen großzügigen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Links geht's in die Waschküche mit extra Ausgussbecken und viel Platz für die Wäsche. Von hier kommen Sie auch in den Heizungskeller. Der Heizungskeller beinhaltet eine Ölheizung mit Warmwasserspeicher und Kunststofföltanks. Rechts ist ein Abstellraum der gerade als Sportraum verwendet wird und geradeaus kommen Sie in einen Durchgangskeller, der gerade als Werkstattraum verwendet wird. Von hier aus führt auch eine Treppe in den Außenbereich. Hinter dem Haus steht das sehr große praktische Doppelgaragenhaus mit Satteldach, geräumigen Speicher und KFZ-Grube. Vor dem Haus und der größeren Garage befinden mehrere Stellplätze und die ruhige Terrasse. Wo durchaus hier bis zu circa 10 PKWs Platz finden würden. Neben der Garage beginnt der gepflegte und neu angelegte Garten für die ganze Familie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der



Grundstück wurde auch vom Eigentümer neu eingezäunt. Haben wir Ihr Interesse für dieses freistehende Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit einer größeren Doppelgarage mit Satteldach und Speicher 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.

VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Részletes felszereltség

Das modernisierte Einfamilienhaus im Detail wie folgt:

- Holzständerbauweise
- massiver Vollkeller
- massives Doppel-Garagenhaus mit Speicher
- bis zu 10 Pkw Abstellplätze
- begehbare Spitzboden des Garagenhauses und des Wohnhauses
- offener Wohn-/Essbereich
- separate Küche
- zwei Badezimmer je eins mit Badewanne und eins mit Dusche
- drei Schlafzimmer
- großzügiger Garten mit Baumbepflanzung
- circa 20 Quadratmeter große Terrasse
- Innentüren aus Holz
- 2-fach- verglaste Fenster im EG
- 3-fach-verglaste Fenster im DG
- Laminatboden
- Vinylboden
- Ölzentralheizung (Baujahr 1991) mit Warmwasseraufbereitung
- Holzofen mit Edelstahlkamin im Wohnzimmer
- Klimaanlage
- kleine Photovoltaik-Anlage circa 1.000 Watt
- Infrarotsauna

**VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch**

## Minden a helyszínr?!

Pesch ist der nördlichst gelegene Ortsteil der Gemeinde Nettersheim. Von hügeliger Landschaft mit Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben, leben hier circa 550 Einwohner. Der nächste Kindergarten befindet sich im benachbarten Harzheim oder im benachbarten Zingsheim. Die Grundschule ist in Zingsheim, alle weiterführenden Schulen befinden sich in Bad Münstereifel und Mechernich. Einkaufsmöglichkeiten gibt es für den täglichen Bedarf in Zingsheim und in Nettersheim, sowie in Mechernich und Bad Münstereifel. Pesch ist stündlich an das Busnetz angebunden, mit dem Bus kommen sie an den Bahnhof Nettersheim, der an die Strecke Köln-Trier angeschlossen ist, und an den Bahnhof Bad Münstereifel, der über den Hauptbahnhof Euskirchen mit einer Strecke nach Bonn verbunden ist. Die Autobahn A1 ist über die Anschlussstelle Nettersheim innerhalb von 10 Minuten erreichbar.

VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2030. Endenergieverbrauch beträgt 54.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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. 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.

VP azonosító: 24365014 - 53947 Nettersheim-Pesch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)