

Euskirchen

Moderne Doppelhaushälfte mit Gartenparadies in Euskirchen-Stadt

CODICE OGGETTO: 24365016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

A black fountain pen with gold accents lies on a white document. To its right is a wax seal, partially broken, with a gold-colored metal stamp and a dark wooden handle. The words "Secret Sale" are written in a large, elegant cursive script across the bottom of the document.

Secret Sale

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 238 m²

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24365016	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 127 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1999	Superficie lorda	ca. 42 m ²
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	108.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.07.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gepflegte moderne Doppelhaushälfte mit kleinem Gartenparadies in Euskirchen-Stadt. Das zentral gelegene Haus mit circa 127 Quadratmetern Wohnfläche wurde im Jahr 1999 auf einem 238 Quadratmeter großen Grundstück erbaut und befindet sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Der Vollkeller sowie der Spitzboden runden die Möglichkeiten dieser Immobilie ab. Die beim Starkregenereignis im Juli 2021 entstandenen Schäden im Kellergeschoss wurden fachmännisch behoben. Für diese Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 250 Mbit/s im Download und 40 Mbit/s im Upload angezeigt. Vor dem Haus befindet sich rechts ein pflegeleichter Vorgarten. Dieser ist eine Kombination aus Steingarten, Sträuchern und einem Baum. Links neben dem Haus ist die Einfahrt zu Ihrer Garage mit Carport. Vor dem Carport gibt es noch einen weiteren Stellplatz. Die Garage verfügt über einen Starkstrom- sowie einen Wasseranschluss. Zudem führt eine Tür auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Der Flur bietet neben dem Platz für eine Garderobe auf der rechten Seite das moderne Gäste-WC. Anschließend gelangen Sie in den circa 30 Quadratmeter großen hellen und offenen Ess- und Wohnbereich. Links gelegen geht es in die offene moderne Küche mit einer verlängerten Küchenarbeitsplatte am Übergang zum Essbereich. Der anschließende moderne Wohnbereich wirkt durch die sich rechts und links befindlichen zweiflügeligen Terrassentüren hell und freundlich. Die große südwestlich ausgerichtete teilüberdachte Terrasse mit Markise und dem Ambiente eines mediterran gestalteten und doch überwiegend blickgeschützten Garten mit Rasen, Sträuchern und einem kleinen Steingarten lädt Sie jederzeit zum Ausruhen und Krafttanken ein. Links neben der Terrasse befindet sich ein überdachter Zugang zur Garage. Im Wohnbereich befinden sich die Treppen zu den oberen Etagen und zum Kellergeschoss. Im Obergeschoss befindet sich rechts das circa 20 Quadratmeter große Elternschlafzimmer. Geradeaus gelangen Sie in ein helles modernes Tageslichtbad mit großzügiger bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC. Des Weiteren wird die Etage durch ein circa 15 Quadratmeter großes Kinderzimmer und den Treppenaufgang zum Dachgeschoss ergänzt. Das ausgebauten Dachgeschoss bietet Ihnen das praktische Arbeitszimmer, ein weiteres Kinderzimmer oder Gästezimmer sowie ein weiteres, modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch. Geradeaus finden Sie ein lichtdurchflutetes modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch. Der Spitzboden bietet weitere Staumöglichkeiten. Im modernisierten Kellergeschoss befindet sich links eine große Waschküche. Dort sind neben einem weiteren Starkstromanschluss auch noch die Hausanschlüsse vorhanden. Geradeaus gelangen Sie in den Heizungsraum mit einer neuen Gasbrennwertheizung. Des Weiteren ist rechts noch ein zusätzlicher großer Raum, der individuell genutzt werden kann. Haben wir Ihr Interesse

für dieses gepflegte moderne Doppelhaushälfte mit kleinem Gartenparadies 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.

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

Dettagli dei servizi

- helle Räume mit viel Tageslicht
- bis zu 4 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit indirekter Beleuchtung an der Decke
- offene Holztreppe ins Obergeschoss
- zwei deckenhoch geflieste Tageslichtbäder mit Dusche
- separates Gäste-WC
- Fliesen, Laminat
- Gasbrennwerttherme
- Warmwasserspeicher
- Gegensprechanlage
- große südwestlich ausgerichtete Terrasse (teils überdacht und teils mit elektrischer Markise)
- Mülltonnenbox
- Zugang von der Garage in den überwiegend blickgeschützten Garten
- Starkstromanschlüsse in der Garage und in der Waschküche
- Frestellplatz, Carport und Garage

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

Tutto sulla posizione

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 im südlichen Teil von Euskirchen und Sie kommen zügig mit verschiedenen Stadtbuslinien in die Innenstadt und zum Bahnhof, 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. 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.

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

CODICE OGGETTO: 24365016 - 53879 Euskirchen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dino Benjak

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com