

Elsdorf – Grouven

# Westlich ausgerichteter Bungalow auf Traumgrundstück

**CODICE OGGETTO: 24456019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,45 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 826 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

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

CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24456019
Superficie netta	ca. 119,45 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 31 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## La proprietà



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

**CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven**

## Una prima impressione

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diesen freistehenden Bungalow in ruhiger Lage von Elsdorf-Grouven mit einer Wohnfläche von ca. 119,45 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1967 erbaute Haus besticht durch seine familiengeeignete Raumaufteilung und den großzügigen Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ein Gäste-WC, das Badezimmer und Wohnzimmer sowie drei Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Der offene Wohn- und Essbereich wird durch eine große Fensterfront mit Tageslicht durchflutet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit wunderschönem Garten. Der Garten beeindruckt durch seine Größe und dem vorhandenen Pool an dem man gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen oder einfach nur die Sonne genießen kann. Das Grundstück ist insgesamt ca. 826 m<sup>2</sup> groß und bietet viel Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren grünen Daumen unter Beweis zu stellen. Im Kellergeschoss befindet sich ein Abstellraum, der Heizungskeller sowie zwei Kellerräume, die individuell genutzt werden können und viel Stauraum bieten. Außerdem verfügt die Immobilie über eine Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet. Zusätzlich gibt es noch einen Stellplatz vor der Garage, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Objekt um eine sanierungsbedürftige Immobilie handelt. Die Immobilie wurde laufend instandgehalten, ein Reparaturbedarf besteht nicht, das Objekt müsste nur an die zeitgemäßen Standards angepasst werden. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Umgebung, die viel Ruhe und Erholung bietet. Dennoch sind alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in nur wenigen Autominuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Ebenfalls könnte über einen Abriss und Neubau nachgedacht werden. Nach dem aktuellen Bebauungsplan kann ein zweigeschossiges Einfamilienhaus oder Doppelhaus, mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss und einer Wohnfläche von bis zu ca. 500 m<sup>2</sup> gebaut werden. Dabei sind maximal zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig und eine maximale Firsthöhe von 12 Metern einzuhalten. Zur Straße hin soll eine Abstandsfläche von ca. 5 Metern zur Erhaltung des Vorgartens eingehalten werden. Neugierig geworden? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven**

## Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:

- Wohnfläche: 119,45 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 826,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1967
- 3 Schlafzimmer
- Familiene geeignete Aufteilung
- Tageslicht-Badezimmer
- Gäste-WC
- großzügige Terrasse
- Pool
- Garage
- westliche Ausrichtung
- sanierungsbedürftig
- freistehend

**CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven**

## Tutto sulla posizione

Elsdorf-Grouven ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis, Nordrhein-Westfalen. Die charmante und ruhige Dorflage verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur, was Grouven zu einem attraktiven Wohnort macht. Infrastruktur und Verkehrsanbindung Elsdorf-Grouven bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Über die nahegelegene Autobahn A61 sind die Städte Köln und Aachen in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen gewährleistet, die eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden ermöglichen.

Einkaufsmöglichkeiten Im Zentrum von Elsdorf und den benachbarten Ortsteilen stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Für größere Shoppingtouren bieten sich die nahegelegenen Städte Bergheim und Bedburg an. Bildung und Betreuung Familienfreundlichkeit wird in Elsdorf-Grouven großgeschrieben. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Das breite Bildungsangebot sorgt dafür, dass Kinder und Jugendliche eine solide schulische Grundlage erhalten. Freizeit und Erholung Naturliebhaber und Freizeitsportler kommen in Elsdorf-Grouven voll auf ihre Kosten. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zahlreiche Vereine und Sporteinrichtungen bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Erholungspark, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen ein beliebter Treffpunkt für Familien ist. Kultur und Gemeinschaft Die Dorfgemeinschaft in Elsdorf-Grouven ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und regelmäßigen Veranstaltungen, die das Miteinander fördern und das kulturelle Leben bereichern. Traditionelle Feste und Märkte, wie das jährliche Dorffest, sorgen für eine enge Gemeinschaft und bieten Gelegenheit zum Austausch und Kennenlernen.

Zusammenfassung Elsdorf-Grouven ist ein lebenswerter Ortsteil, der die Vorteile des ländlichen Wohnens mit einer guten Anbindung an urbane Zentren vereint. Die hervorragende Infrastruktur, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die starke Gemeinschaft machen Elsdorf-Grouven zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Singles jeden Alters. Machen Sie Elsdorf-Grouven zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie das harmonische Zusammenspiel von Natur, Ruhe und Gemeinschaft!

**CODICE OGGETTO: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven**

## Ulteriori informazioni

**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: 24456019 - 50189 Elsdorf – Grouven

## Partner di contatto

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

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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