Bad Münstereifel

Alles andere als gewöhnlich! Ideal für Naturliebhaber! Geräumiges 2 Familienhaus mit Schwimmhalle

Objektnummer: 23365023

KAUFPREIS: 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 562 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 4.228 m²

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Auf einen Blick

Objektnummer	23365023
Wohnfläche	ca. 562 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 163 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	05.07.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2023

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

FOCUS MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut Im Test: 44 Immobilien-makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

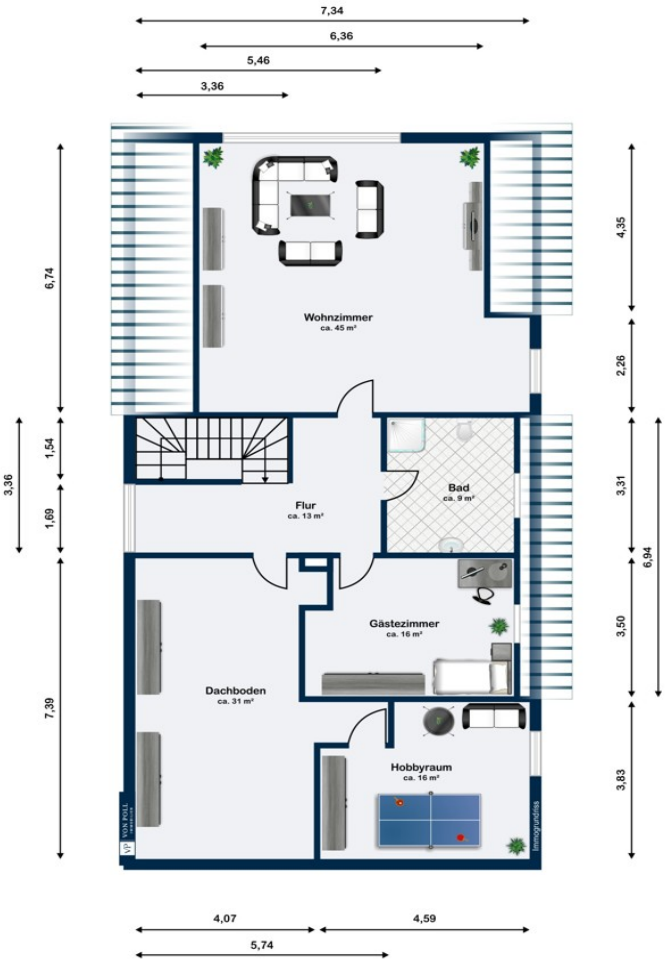
Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

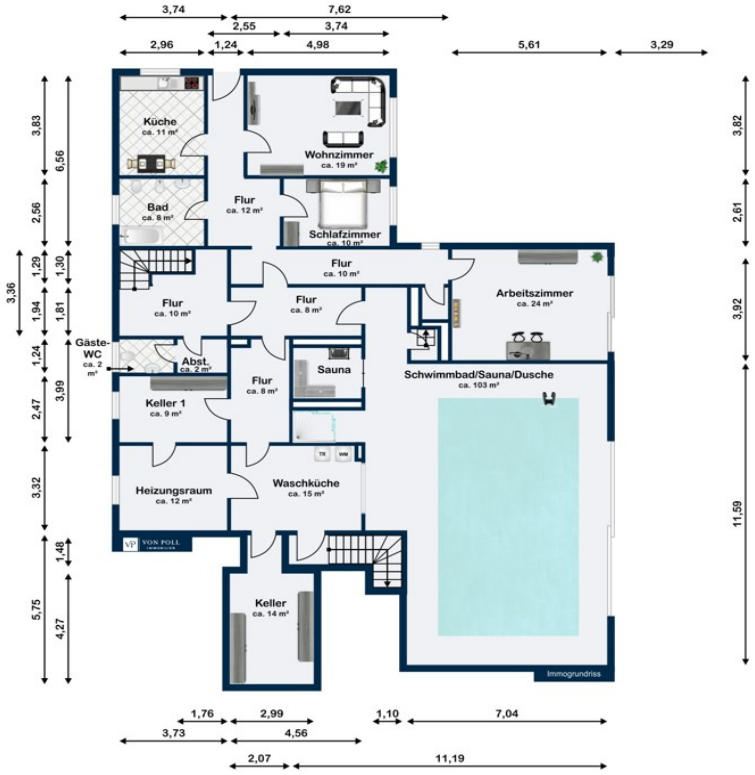
Die Immobilie

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Grundrisse



3,01
2,43
3,71
4,60
4,32
4,93
3,56
4,47
3,80
2,56
1,53
1,71
1,24
2,65
11,00
5,70
2,65
4,18
12,65
Kinderzimmer 1
ca. 15 m²
Schlafzimmer
ca. 19 m²
Bad
ca. 8 m²
Flur
ca. 6 m²
Kinder-
zimmer
ca. 10 m²
Flur
ca. 6 m²
Gäste-
WC
ca. 2
m²
Flur
ca. 2 m²
Küche
ca. 10 m²
Wohnzimmer
ca. 65 m²
Wintergarten
ca. 19 m²
Freisitz
ca. 19 m²
Terrasse
ca. 112 m²
Immogrundriss
3,37
8,90
8,54
9,16



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese besondere Immobilie im traumhaften, ruhigen Naturbereich in der Nähe von Bad Münstereifel. Diese Immobilie grenzt an den dortigen Wald an und steht als letztes in dem dortigen Weg. Dieses massive erbaute Objekt aus dem Jahr 1977 besteht aus zwei Wohneinheiten mit insgesamt circa 562 Quadratmetern Wohnfläche auf einem circa 2.427 Quadratmeter großen Grundstück. Diese Wohneinheiten teilen sich auf drei Etagen in circa 317 Quadratmetern und circa 100 Quadratmetern und einer weitere Wohnfläche mit circa 145 Quadratmetern als Wellnessbereich auf. Als Nutzfläche stehen unzählige Kellerräume und eine Doppelgarage noch zur Verfügung. Früher wurde die im Untergeschoss befindliche Wohneinheit auch teilweise als Büro verwendet. Eine sehr gute Nutzungsmöglichkeit könnte auch das Bewohnen durch zwei Generation in der Familie darstellen. Auch gehört zu dieser Immobilie noch ein weiteres kleines Wohnhaus (Nurdachhaus) mit Garage und Viehschutzhütte angrenzend auf einem 1.801 Quadratmeter großen Grundstück. Dieses Objekt wurde in der Vergangenheit als Gäste-, Konferenz- und Partyhaus genutzt. Das Objekt könnte modernisiert werden und ggf. auch erweitert werden. Für die Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 500 Mbit/s im Download und 100 Mbit/s im Upload angezeigt (Quelle: Telekom). Sie parken Ihr Fahrzeug rechts vor dem sehr ruhig gelegenen Haus oder vor oder in der sehr großzügigen circa 65 Quadratmeter großen Garage mit Hundezwinger und betreten nun über zwei Stufen den hellen Eingangsbereich mit Zugang zum Keller- und Dachgeschoss. Dort finden Sie nun rechts die praktische Garderobe und das Gäste WC vor. Es folgt nun die U-förmige Küche und der angrenzende und zum Wohnbereich offen gestaltete Essbereich. Der gemütliche Wohnbereich mit offenem Kamin wird durch einen angrenzenden, beheizbaren Wintergarten und einen beheizbaren, überdachten Freisitz ergänzt. Sowohl von dem Wintergarten als auch von dem überdachten Freisitz haben Sie einen Zugang zu der circa 112 Quadratmeter großen, südwestlichen Dachterrasse mit tollem, nicht verbaubaren Blick in die Natur. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss noch ein idealgroßes Elternschlafzimmer, zwei helle Kinderzimmer und ein bereits modernisiertes Badezimmer mit Whirlpool- Badewanne. Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen für Ihre Gäste großen Komfort. Hier haben Ihre Gäste ein eigenes großzügiges und durch zwei Dachgauben helles Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein Schlafzimmer. Zudem haben Sie hier auch noch einen Hobbyraum und eine Abstellfläche. Im Kellergeschoss befindet sich neben der geräumigen Schwimmhalle mit Dusche inklusiver Sauna und Zugang zum großzügigen Garten, ein Gäste-WC, zwei Abstellräume, eine praktische Waschküche mit Außenzugang, ein Heizungsraum und eine weitere Wohneinheit, eine Einliegerwohnung mit separaten

seitlichen Eingang. Aus der Schwimmhalle lassen sich sicherlich auch anderen Hobbyräume schaffen. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Außeneingang, eine Diele, eine Einbauküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, einen Abstellraum und ein großes Arbeitszimmer. Das Grundstück bietet auch mehrere Zufahrten um den Garten bewirtschaften zu lassen. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Personen oder Familien mit größerem Platzbedarf die aber auch die Ruhe im naturnahen Bereich lieben. Haben wir Ihr Interesse für diese besondere Immobilie besondere im traumhaften, ruhigen Naturbereich von Bad Münstereifel 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.

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Ausstattung und Details

Das Objekt wurde im Jahr 1977 hochwertig erstellt.
Mauerwerk: Kalksandlochsteine und Bims mit KS Riemchen verblendet
Fenster: Doppelverglast
Böden: Naturstein / Keramik, Fliesen, Teppich
Heizkörper: Gussradiatoren
Ölheizkessel: Baujahr circa 2006
Warmwasser: Standspeicher
Zwei sehr große Gauben
Wintergarten
Freisitz: Stahlrohr Glaskonstruktion
Schwimmhalle: nicht mehr in Funktion
Sauna
Doppelgarage mit Zwinger

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Alles zum Standort

Die Stadt Bad Münstereifel mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadteilen oder Ortschaften leben noch einmal circa 13.000 Einwohner. Die Stadt ist weit über die Grenzen hinweg für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt. Auch das deutschlandweit bekannte erste City-Outlet innerhalb der Stadtmauern erfreut sich großer Beliebtheit. Viele Bewohner der Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und anderer erholen sich gerne hier. Die Umgebung von Bad Münstereifel bietet viele Möglichkeiten für Wanderbegeisterte und Naturliebhaber an, z.B. die unzähligen Wanderwege oder der in der Nähe beginnende Nationalpark Eifel. In der Stadt gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Die Autobahnanbindung an die A1 ist mit dem PKW in circa 15 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man gut die Städte Aachen, Köln, Düsseldorf und weitere. Die Bundesstadt Bonn ist 30 Kilometer entfernt. Ebenfalls hat man die Möglichkeit diese Städte mit der Bahnverbindung von Bad Münstereifel, über Euskirchen zu erreichen.

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 174.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com