

Nettersheim

# Mehrgenerationenhaus: Ein warmes Zuhause, das Geborgenheit und ausreichend Platz schenkt

Objektnummer: 25365036



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 972 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

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

Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25365036
Wohnfläche	ca. 223,15 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5.5
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	469.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	07.07.2031	Endenergieverbrauch	148.80 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1995



Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

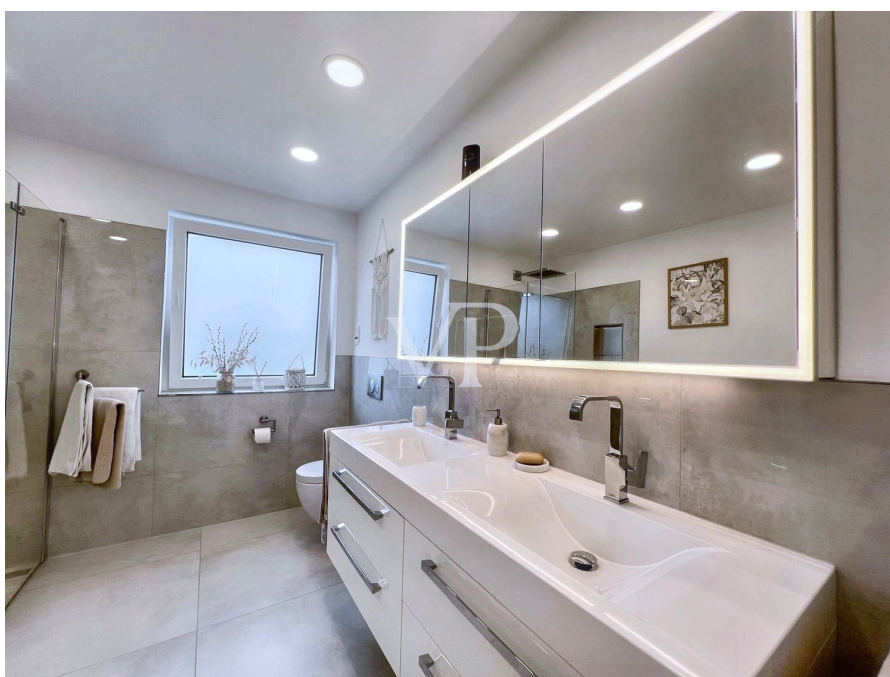
## Die Immobilie





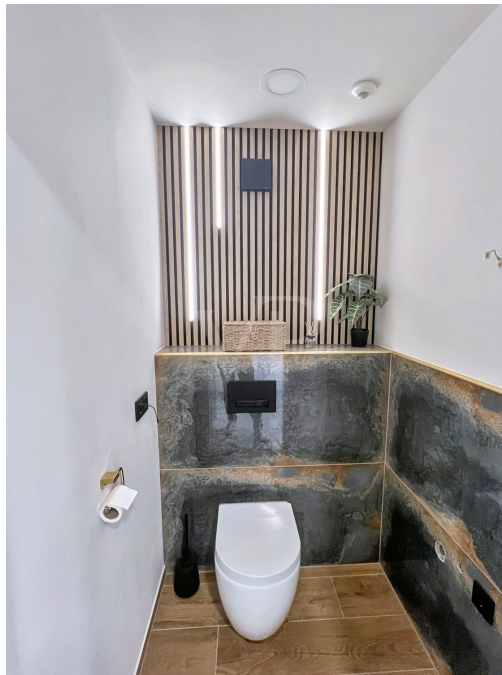
Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie

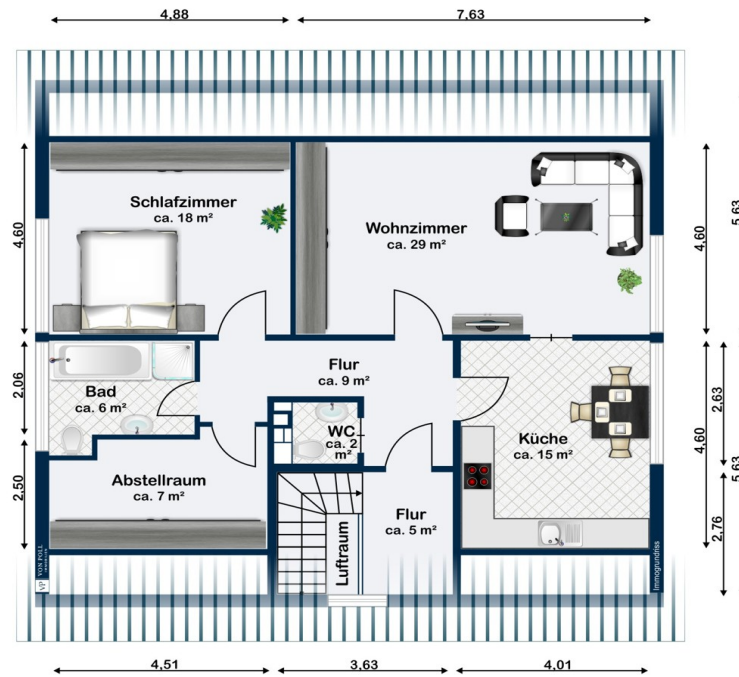


Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

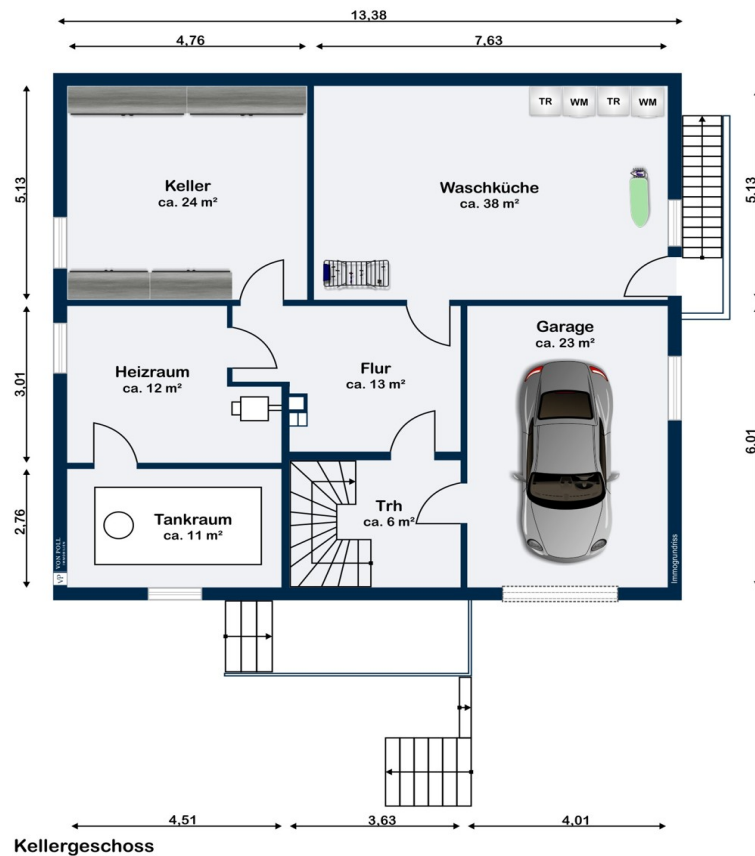
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Ein erster Eindruck

Ein Rückzugsort voller Licht, Raum und Möglichkeiten – dieses freistehende Zweifamilienhaus vereint Natur, Ruhe und Wohnkomfort in Nettersheim/Bouderath. Perfekt für Familien, die mit mehreren Generationen unter einem Dach wohnen möchten oder auch Arbeit mit Privatem kombinieren: Dieses Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und großzügigen Wohnkomfort auf einem Hanggrundstück von ca. 976 m².

Das Wichtigste auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 223 m² auf zwei abgeschlossenen Wohneinheiten
- Grundstück: ca. 976 m²
- Zimmer: bis zu 5 Schlafräume + flexible Wohnbereiche
- Baujahr: 1984 (massiv gebaut)

Highlights:

- Großzügige ca. 223 m² Wohnfläche: Zwei abgeschlossene Wohneinheiten eröffnen Flexibilität für das Leben, das Sie sich wünschen
- Ein Haus voller Möglichkeiten: Ob für mehrere Generationen oder für die große Familien, die Arbeit und Privatleben miteinander verbinden möchten – hier findet jeder seinen eigenen, persönlichen Platz
- Wohnküche als Herzstück: Großzügige U-Form mit moderner Kücheninsel – hier wird gekocht, gelacht und das Miteinander gelebt
- Gemütliche Wärme: moderner, effizienter Kaminofen im Wohnbereich EG und Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Idyllische Terrasse: Ca. 54 m² große Terrasse lädt zum Sonnen, Entspannen und Feste feiern ein – Ihr Lieblingsplatz im Freien
- Gartenparadies: Ebenerdig, ruhig und mit viel Platz für die Spielgeräte Ihrer Kinder oder gemütliche Rückzugsorte im Grünen

Ausstattung & Lifestyle – Räume zum Wohlfühlen

- modernisiertes Bad im EG mit bodengleicher Dusche und einer Badewanne
- Flexibilität: bis zu 5 Schlafräume möglich
- Heller Kellerraum mit Außenzugang - perfekt für ein stilles Gewerbe/Selbstständigkeit, als Homeoffice oder auch als Atelier
- Parkmöglichkeiten: Garage plus mehrere Außenstellplätze – bequem und flexibel
- Dachgeschoss wird derzeit von den Verkäufern weiter saniert und ist bis zum Kauf fertig

Fazit – Ein Haus, das mehr als nur Wohnraum bietet

Dieses Zuhause schenkt Ihnen Raum für Ihre Pläne, Familienleben und Lebensqualität. Ob großzügige Wohnbereiche, flexible Dachgeschosslösung oder der sonnige Garten – hier entsteht ein Ort, an dem Sie ankommen, sich entfalten und dauerhaft wohlfühlen.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns Ihre digitale Anfrage – den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss. Ihren persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir ganz entspannt gemeinsam ab.

Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Ausstattung und Details

Folgende Modernisierungen sind bereits abgeschlossen oder werden bis zum Kauf erfolgt sein:

Erdgeschoss:

- Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Elektrik
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Rollladenkastendämmung
- Elektrifizierung der Rollläden
- Bodenbeläge auf ein großes moderneres Fliesenformat
- Türzargen und Zimmertüren
- Erweiterung der Terrasse mit verdichtetem Untergrund und Erneuerung des Terrassenbelages

Dachgeschoss:

- Badezimmer
- Gäste WC
- Küche
- Elektrik
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Rollladenkastendämmung
- Elektrifizierung der Rollläden
- Bodenbelag Laminat
- Dachdämmung
- Installation von zwei Klimaanlage mit Außengerät der Firma Buderus

Für eine Montage einer PV Anlage sind die zwei großen Dachflächen nach Nordosten und nach Südwesten perfekt ausgerichtet.

**Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim**

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt in Boudersath, einem Ortsteil der Gemeinde Nettersheim im Kreis Euskirchen, mit knapp 260 Einwohnern. Der Ortsteil Boudersath liegt inmitten der Naturidylle des deutsch-belgischen Naturpark Hohes Venn-Eifel im Osten der Gemeinde Nettersheim und grenzt im Osten sowie im Norden an das Stadtgebiet von Bad Münstereifel. Für Naturliebhaber und Wanderlustige ist dieses Objekt optimal.

Dinge des täglichen Bedarfes wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und in unter 10 Minuten zu erreichen und liegen im knapp 7 Kilometern entfernten Bad Münstereifel. In Bad Münstereifel gibt es eine groß gefächerte Auswahl an Ärzten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten: zum Beispiel gibt es großartige Shoppingmöglichkeiten im City Outlet Center.

Die A1 ist vom Objekt aus in knapp 10 Minuten zu erreichen. Von dort aus können Sie die Großstädte Köln und Bonn in jeweils 55 und 50 Minuten erreichen. Sie haben ebenfalls die Möglichkeit, über den Bahnhof in Bad Münstereifel die beiden Großstädte über eine Bahnverbindung über Bad Münstereifel und Euskirchen zu erreichen. Der Bahnhof in Bad Münstereifel kann sowohl mit einer nahe liegenden Buslinie als auch mit dem Auto gut und schnell erreicht werden.



Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25365036 - 53947 Nettersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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