

Euskirchen

Charmante Doppelhaushälfte mit Familiengarten und vielseitigem, großem Garagenhaus in Euskirchen

Objektnummer: 26365003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,3 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 388 m²

Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

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

Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26365003	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117,3 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1937	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	55.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.10.2035	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

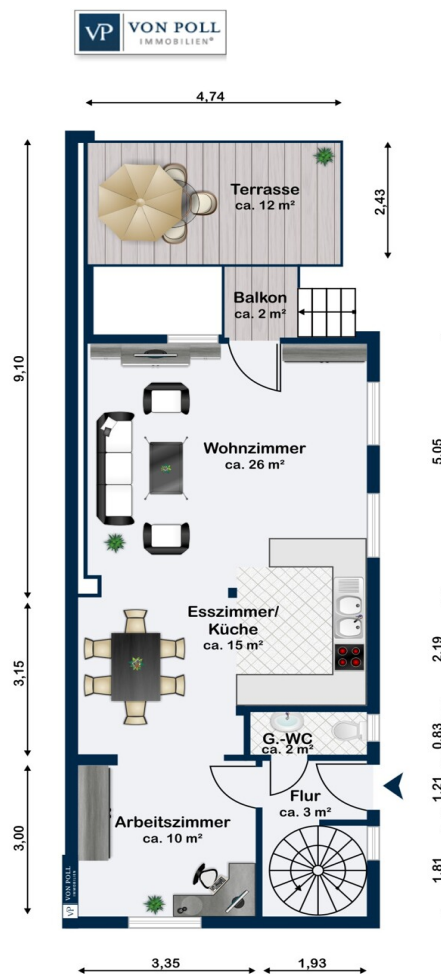
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

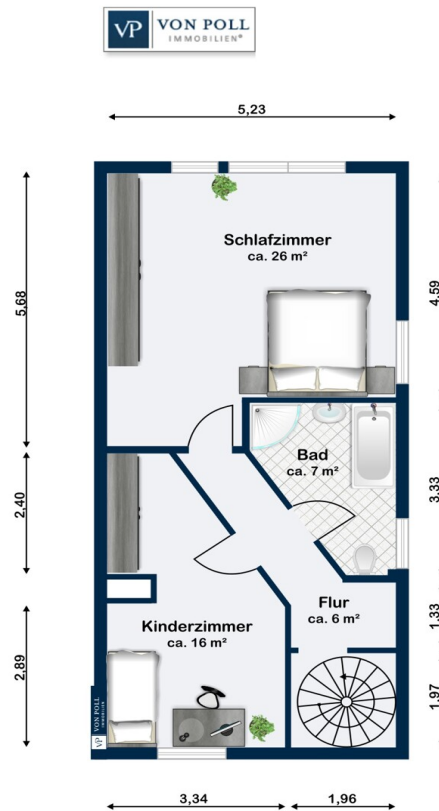
www.von-poll.com



Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Grundrisse





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: 26365003 - 53879 Euskirchen

Ein erster Eindruck

Eingebettet in eine ruhige Nachbarschaft von Euskirchen wartet diese Doppelhaushälfte darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Ein Haus, das Geschichten erzählen kann und gleichzeitig Raum für neue schafft – mit einem Garten zum Durchatmen, hellen Wohnbereichen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Mit ca. 117 m² Wohnfläche, einem familienfreundlichen Garten mit zwei Terrassen, einem großzügigen Garagenhaus mit Satteldach sowie zahlreichen Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten entfaltet sich hier ein Zuhause, das mitwächst.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 117 m²
- Grundstück: ca. 388m² , gepflegter Garten mit zwei Terrassen
- Zimmer: flexibel gestaltbar, Elternschlafzimmer teilbar
- Baujahr: 1937, Erweiterung 1979, Modernisierung 2004
- Energieeffizienzklasse: B

Highlights – Raum für Leben, Familie & Ideen

- Wohnen mit Licht und Offenheit: ca. 41m² heller Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – der kommunikative Mittelpunkt des Hauses
- Ein Haus mit Geschichte und Zukunft: Ursprünglich 1937 erbaut, 1979 erweitert und 2004 modernisiert – solide Substanz trifft zeitgemäßen Wohnkomfort
- Flexible Raumgestaltung: Das großzügige Elternschlafzimmer mit Gartenblick lässt sich mit geringem Aufwand in zwei Kinderzimmer teilen
- Gartenleben pur: Zwei Terrassen, Gartendusche und viel Platz für Sandkasten oder Schaukel, Entspannung und gesellige Abende - Einfach ein Familienparadies
- Mehr Raum für Ihre Hobbys: Keller mit Potenzial für einen großzügigen Hobby- oder Freizeitbereich

- Großzügiges, gemauertes Garagenhaus: Vielseitig nutzbar – ob für Fahrzeuge, Werkstatt, Lager oder Hobby
- Sorgenfrei wohnen: Verklinkerte, gedämmte Fassade – kein erneuter Anstrich erforderlich
- Zusätzlicher Stauraum: Heller Spitzboden mit mehr als Stehhöhe

Rückzugsorte im Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem besonderen Grundriss:

- immernoch modernes Badezimmer mit Waschtisch, WC, Dusche und Badewanne
 - Kinderzimmer zur ruhigen Straßenseite
 - großzügiges Elternschlafzimmer teilbar in zwei Räume
- Internet: Es liegt ein DSL Anschluss mit 250 MBit/s max. im Download und 40 MBit/s max. im Upload vor, der Glasfaserausbau ist bis 30.03.2027 geplant

Fazit – Ein Zuhause, das mit Ihnen wächst

Diese Doppelhaushälfte ist mehr als nur Wohnraum. Sie bietet Flexibilität, Geborgenheit und Entwicklungsmöglichkeiten – für heute und für morgen. Ein Haus, in dem Familienleben, Rückzug und gemeinsames Erleben gleichermaßen ihren Platz finden.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns gerne Ihre digitale Anfrage. Den Exposé-Link mit genauer Objektlage erhalten Sie direkt im Anschluss.

Für Ihren persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Ausstattung und Details

Im Jahr 1937 wurde das ursprüngliche Haus gebaut.

Im Jahr 1979 wurde das Haus angebaut und 2004 nochmals umgebaut und eine Doppelgarage mit Satteldach neu errichtet.

2004 wurden auch Teile des ursprünglichen Hauses modernisiert.

Heizung: Gasbrennwerttherme Baujahr 2002, Wärmetauschersatz 2019 komplett erneuert

Badezimmer: Wanne, Dusche, WC; WT Baujahr 2004

Gäste - WC: Baujahr 2016 modernisiert

Elektrik: Teilweise 2004 mit dem Umbau neu installiert

Fenster Anbau zum Garten: Baujahr 2004

Bodenbeläge: Im Erdgeschoss Fliesen und im Dachgeschoss Kork, Teppichboden

Dach: Tonziegel

Mauerwerk: Haupthaus Baujahr 1937 Bimszehmerblocksteinen und der Anbau 1979 V 50/II

Dämmung: Es befindet sich teilweise eine Dämmung zwischen dem Mauerwerk und dem Aussenklinker

Doppelgarage mit Satteldach:

- teilweise begehbare Spitzboden
- zwei massive querlaufende Doppel-T-Stahlträger vorhanden
- Elektrik vom Haus unabhängig (eigene Unterverteilung)
- zwei elektrische Garagentore
- ein Fenster zum öffnen und eine rückwärtige Türe

Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Alles zum Standort

Euskirchen besticht als lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einer stabilen demografischen Entwicklung, die eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung für Familien schafft. Die hervorragende Verkehrsanbindung über die Autobahn A1 an die wirtschaftsstarke Zentren Köln und Bonn sowie die umfassende Infrastruktur mit hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreichen den hohen Lebensstandard und die Attraktivität der Stadt.

Für Familien besonders wertvoll sind die zahlreichen Bildungseinrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind: Kindertagesstätten wie die Katholische Kindertagesstätte St. Martin liegen etwa 3 Minuten zu Fuß entfernt, während Grund- und weiterführende Schulen wie die Gemeinschaftsgrundschule Weststadt oder das Kaplan-Kellermann Realschule in rund 6 Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise die Apotheke am Winkelpfad in 5 Minuten Fußweg, optimal gewährleistet.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze wie der Spielplatz Stettiner Straße/Kolberger Straße in nur 3 Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch vielfältige Sportvereine und kulturelle Angebote, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in 2 bis 4 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Euskirchen in 15 Minuten Fußweg hervorragend, was Familien flexible Mobilität garantiert.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, hervorragender Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Euskirchen zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich

lebendige Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26365003 - 53879 Euskirchen

Weitere Informationen

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 vorbehalten 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: 26365003 - 53879 Euskirchen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com