

Euskirchen

# Landleben genießen – Charmantes Familienhaus in ruhiger Umgebung

Objektnummer: 26365020



**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 714 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen**

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

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26365020	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1970		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	329.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



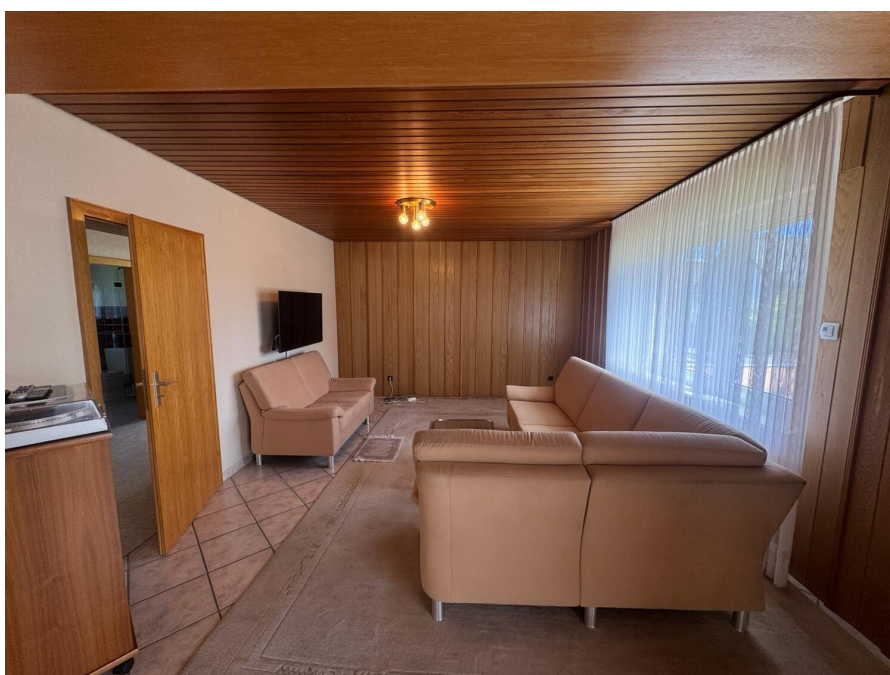
Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie




Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

## 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)



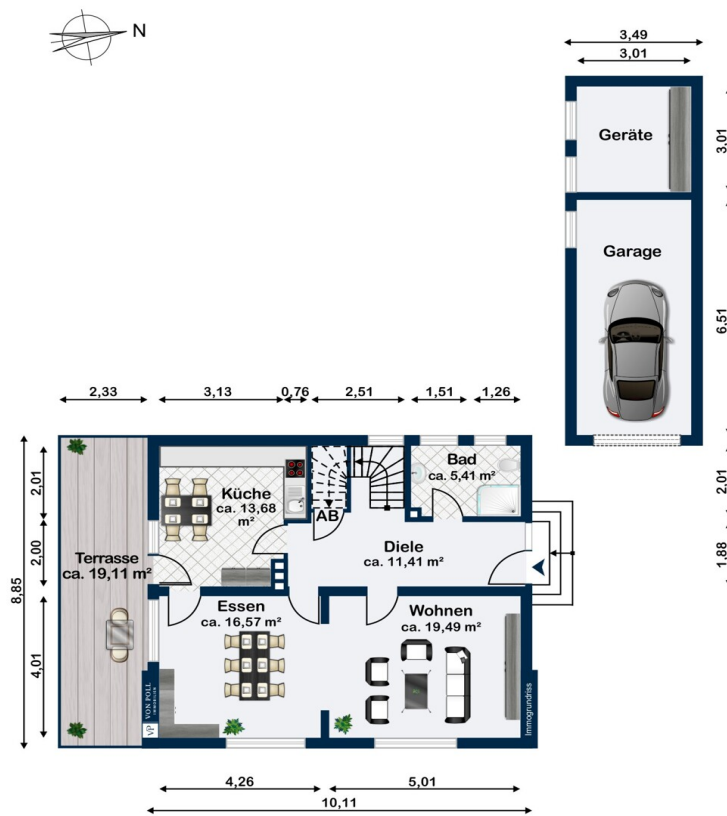
Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

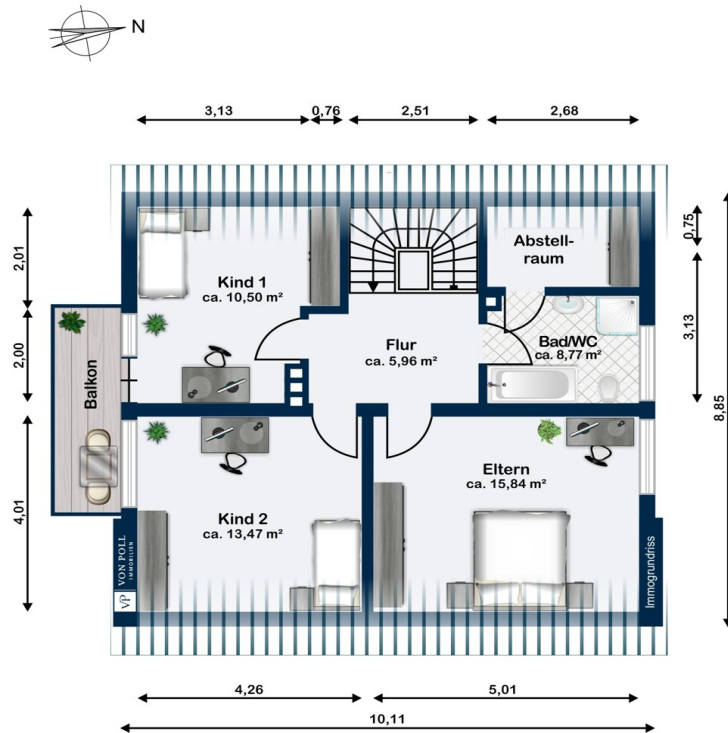
## Die Immobilie

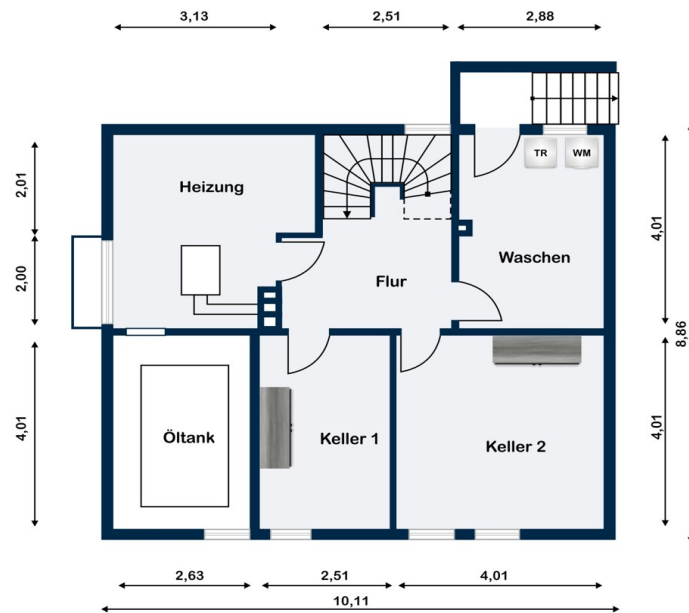


Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen

# 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: 26365020 - 53881 Euskirchen**

## Ein erster Eindruck

Ein Ort zum Leben, Entspannen und Ankommen – dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint ein großzügiges Grundstück, ein durchdachtes Raumangebot und eine angenehme Wohnatmosphäre zu einem Zuhause mit besonderem Wohlgefühl.

In einem ruhigen Stadtteil von Euskirchen gelegen, bietet die Immobilie auf rund ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Platz und Lebensqualität legen. Der liebevoll angelegte Garten, die geschützte Terrasse und die praktische Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen in angenehmer Umgebung.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: ca. 131,97 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 714 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 19 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Highlights:

- Schöner, gepflegter Garten mit viel Privatsphäre – Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen und schafft eine angenehme Rückzugsoase im Grünen.
- Überdachte Terrasse für entspannte Stunden im Freien – Ob Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – die Terrasse lädt bei nahezu jeder Wetterlage zum Verweilen ein.
- Je ein Klimagerät in den Schlafzimmern – Für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Sommertagen und erholsame Nächte mit zusätzlichem Wohnkomfort.
- Garage mit elektrischem Garagentor – Das elektrisch betriebene Garagentor sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und ermöglicht ein bequemes Ein- und Ausfahren.

Ausstattung & Wohngefühl:

Das Einfamilienhaus bietet ein harmonisches Wohnkonzept mit einer freundlichen und einladenden Atmosphäre. Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich zur sonnigen, überdachten Terrasse mit Blick in den Garten. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre in gepflegter Umgebung.

Die Zimmer lassen sich flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen und eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ergänzend bietet der Keller zusätzliche

**Nutzfläche zum Beispiel durch einen Trockenraum.**

**Fazit:**

**Das Haus richtet sich an alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit ansprechendem Außenbereich suchen. Der gepflegte Garten mit Mähroboter, die ruhige Lage und die vielseitig nutzbaren Räume ergeben ein stimmiges Gesamtbild und machen die Immobilie zu einer attraktiven Wohnlösung.**

**Neugierig geworden?**

**Gerne können Sie uns Ihre Anfrage digital zukommen lassen. Den Exposé-Link erhalten Sie im Anschluss direkt. Einen Besichtigungstermin stimmen wir danach unkompliziert gemeinsam mit Ihnen ab.**

**Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen**

## **Ausstattung und Details**

**Mauerwerk: Bims- und Ziegelsteine**

**Dach: Dämmung und Pfannen 1997 erneuert**

**Heizung: Öl Heizung (Buderus) 2020 erneuert; Tankgröße: 8.200 Liter**

**Fenster: 2 Fach verglast**

**Rollläden: elektrisch und manuell**

**Bodenbelag: Fliesen, Teppich, Laminat**

**Je ein Klimagerät in den Schlafzimmern**

**Badezimmer EG: barrierefreie Dusche und WC**

**Badezimmer OG: Dusche, Badewanne und WC**

**Garage mit Elektrischen Garagator**

**Garten: Beete, Baumbestand und überwiegend Wiese, Mähroboter**

**Kleines Gartenhaus + Unterstand**

**Terrasse: gefliest und überdacht**

**Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen**

## **Alles zum Standort**

**Dieser Stadtteil von Euskirchen liegt eingebettet in die naturnahe Landschaft des Erftals im südlichen Stadtgebiet und verbindet dörflichen Charakter mit der Zugehörigkeit zur Kreisstadt Euskirchen. Der gewachsene Ort bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit stabiler Gemeinschaft und hoher Lebensqualität. Über die A 1 sind die Wirtschaftszentren Köln und Bonn in rund 35 bis 40 Fahrminuten erreichbar, Aachen in etwa 50 bis 55 Minuten.**

**Die vollständige Versorgungsinfrastruktur der Kernstadt Euskirchen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und umfasst Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, darunter Realschulen und Gymnasien. Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken sowie das Klinikum Euskirchen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.**

**Der Stadtteil bietet einen ausgedehnten Rad- und Wanderwege entlang der Erft. Eine nahegelegene Buslinien der RVK verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Kernstadt Euskirchen sowie der weiteren Region.**

**Wer naturnahes Wohnen in einem gewachsenen Stadtteil mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur sucht, findet hier einen attraktiven und lebenswerten Wohnort für die ganze Familie.**

**Objektnummer: 26365020 - 53881 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 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: 26365020 - 53881 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](mailto:euskirchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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