

Nettersheim

# Teilsaniertes Ein- Zweifamilienhaus mit bis zu 5 Schlafzimmern in sehr ruhiger Lage

Objektnummer: 25365013



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

Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

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

Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25365013                  |
| 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                                                               |
| Haustyp     | 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: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 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: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 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: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Die Immobilie

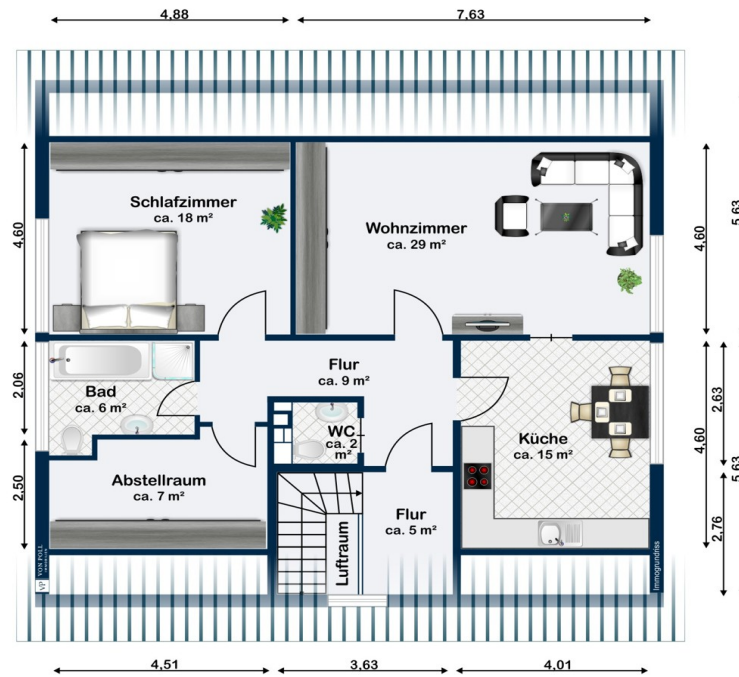


Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

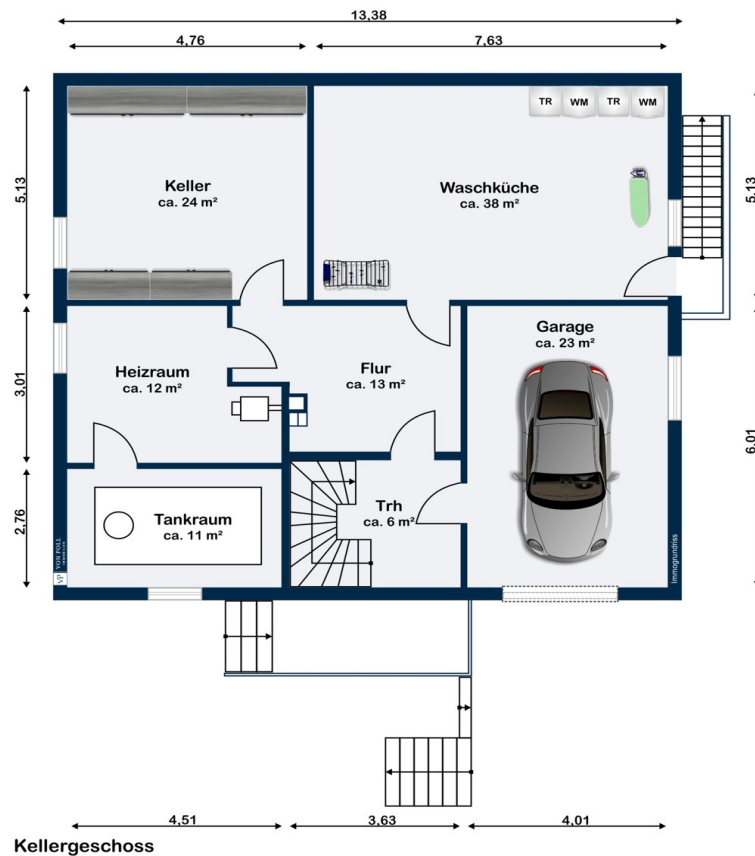
## Grundrisse



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: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien Euskirchen präsentiert Ihnen dieses freistehende teilweise bereits sanierte Ein- / Zweifamilienhaus ideal für eine kleinere oder größere Familie in ruhiger ländlicher Lage.

Die Highlights dieser Immobilie sind die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die bis zu 5 Schlafräume und die ca. 54 Quadratmeter große Terrasse!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses massiv gebaute Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1984 in Hanglage überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, viel Platz und einem weitläufigen Grundstück von ca. 976 Quadratmeter. Hinter dem Haus gibt es einen ebenerdigen Garten und das Erdgeschoss ist direkt bezugsfähig.

Insgesamt stehen Ihnen rund ca. 223 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten. Ob als Zuhause für zwei Generationen unter einem Dach oder zur teilweisen Vermietung zur Unterstützung der Finanzierung – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten.

Den Hauseingang erreichen Sie über einen außenliegenden Treppenaufgang. Hier empfängt Sie ein gemeinsamer Hausflur, von dem aus Sie in die abgeschlossene Erdgeschoss Einheit mit ca. 136 Quadratmeter gelangen. Der lichtdurchflutet offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet ein behagliches Wohngefühl mit direktem Zugang zur großzügigen, ca. 54 Quadratmeter großen Terrasse und dem sonnigen Garten – ideal für entspannte Stunden im Grünen. Neben der geräumigen und modernen Küche stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Flur zur Verfügung. Diese Etage ist bereits fertig saniert.

Die Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 87 Quadratmeter ein sehr großes Wohnzimmer das auch als Schlafzimmer fungieren könnte, ein großes Schlafzimmer, eine Küche die auch als Schlafzimmer dienen könnte, sowie ein Tageslichtbad, Gäste-WC, Flur und eine Abstellkammer. Zusätzlich gibt es im Treppenhaus ausreichend Platz für Garderobe, Schuhe und mehr. Das Dachgeschoss ist teilweise bereits saniert.

Das großzügige Kellergeschoss bietet nicht nur eine Waschküche, einen Heizungsraum mit Öltank und weiteren Abstellraum – hier besteht sogar die Möglichkeit, ein Homeoffice

mit Tageslicht und eigenem Außenzugang einzurichten. Die integrierte Kellergarage mit Zugang zum Treppenhaus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Neben der Garage bietet das Grundstück mehrere Außenstellplätze vor und neben dem Haus. Durch die Hanglage befindet sich der Keller auf Straßenniveau, während Sie vom Erdgeschoss aus in den ebenerdig Garten gelangen.

Weiterhin bietet sich ein Kellerraum eventuell ideal zur Umgestaltung zum Home-Office an, da dieser Raum ca. 37 Quadratmetern, einem Fenster und eigenem Eingang hat. Mit gering Aufwand wäre er auch netzwerkfähig.

Internet ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. (Quelle Telekom)

Fazit:

Ein vielseitiges Haus mit großem Garten, viel Platz, solider Bausubstanz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien mit Platzbedarf.

Wenn Sie diese Immobilie anspricht, dann kontaktieren Sie uns gerne über eine digitale Anfrage, wir senden Ihnen dann den Exposé-Link zu, so dass Sie den genauen Standort erfahren. Danach rufen Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

Objektnummer: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Ausstattung und Details

Folgende Modernisierungen sind bereits erfolgt oder zum Kauf erledigt.

Erdgeschoss:

Modernisierung der Elektrik

Modernisierung der Kunststofffenster 2 fach verglast

Modernisierung der Dämmung der Rollladenkästen

Elektrifizierung der Rollläden

Erneuerung des Bodenbelages auf ein großes moderneres Fliesenformat

Erneuerung der Türcargen und Zimmertüren

Erneuerung des Badezimmers

Erneuerung des Gäste-WC

Erneuerung der Küche

Erweiterung der Terrasse mit verdichtetem Untergrund und Erneuerung des Terrassenbelages

Dachgeschoss:

Erneuerung der Elektrik (fast abgeschlossen)

Modernisierung der Kunststofffenster 2 fach verglast

(das Dachflächenfenster und das Fenster in der Gaube wird noch modernisiert)

Modernisierung der Dämmung der Rollladenkästen

Elektrifizierung der Rollläden

Modernisierung der Dämmung des Daches

Folgendes fehlt zur Fertigstellung der Dachgeschossetage:

Modernisierung des Badezimmers und des Gäste-WC

(fehlende Gewerke Wasserinstallation und Fliesen Arbeiten, erforderliches Material vorhanden)

Geringe Arbeiten an der Elektrik

Modernisierung des Dachflächenfensters (Fenster vorhanden)

Installation von zwei Klimaanlage mit Außengerät der Firma Buderus

Modernisierung des Bodenbelages auf Laminat Boden (Belag vorhanden)

Malerarbeiten in der Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, Abstellkammer und dem Flur

Die zwei großen Dachflächen sind nach Nordosten und nach Südwesten ausgerichtet.

Objektnummer: 25365013 - 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: 25365013 - 53947 Nettersheim

## Sonstige Angaben

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: 25365013 - 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)