

**Euskirchen**

# Ihr neues Immobilienglück mit gepflegten Garten und sehr viel Platz zum Leben!

**Objektnummer: 26365015**



**KAUFPREIS: 498.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.347 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen**

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

Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26365015	Kaufpreis	498.750 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 272 m <sup>2</sup>
Baujahr	1966	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.05.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	252.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 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: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



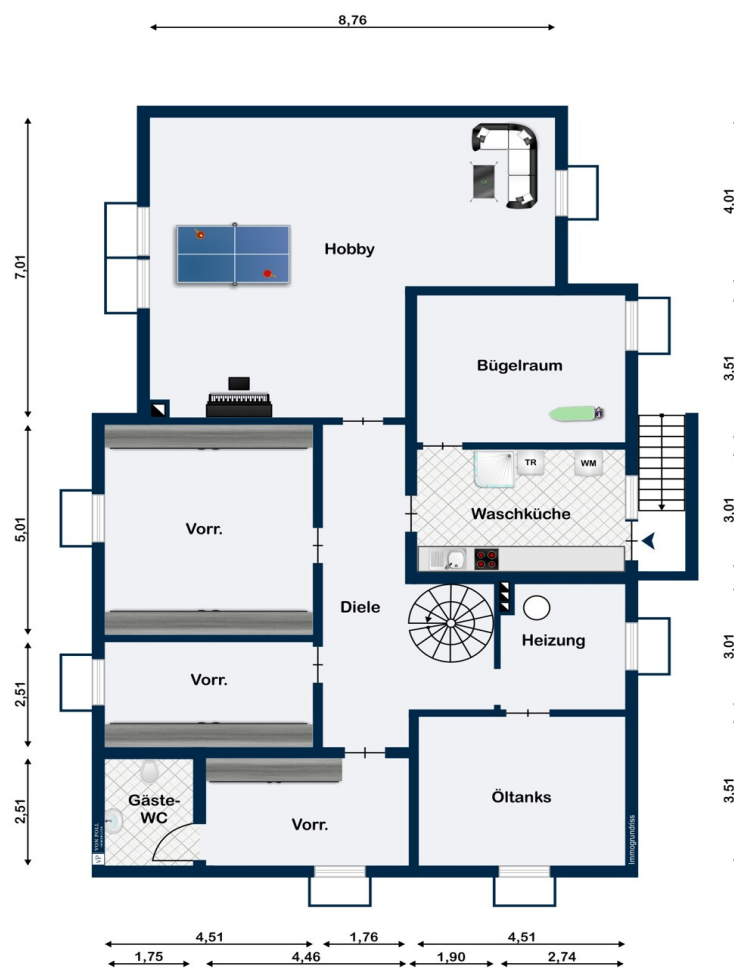
Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

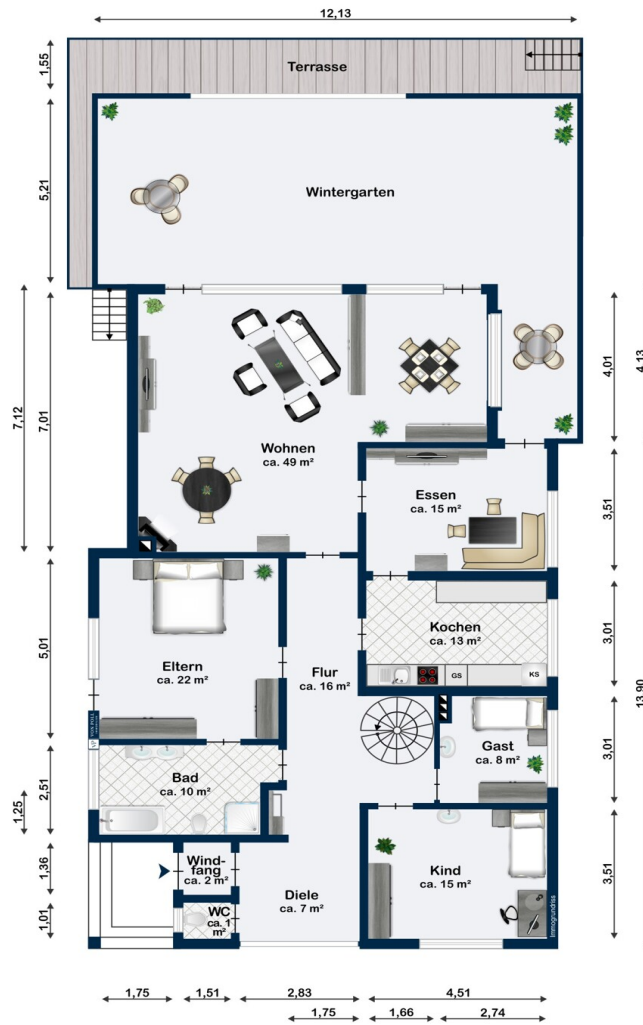
## Die Immobilie

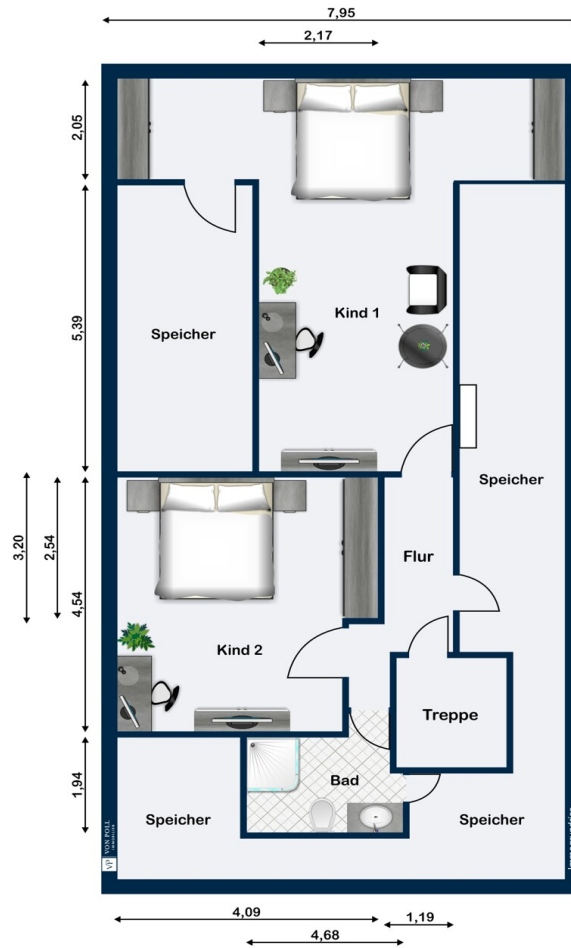


Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen

# 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: 26365015 - 53881 Euskirchen**

## Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus in ruhiger Lage im Kreis Euskirchen vereint Großzügigkeit, Wärme und unzählige Möglichkeiten zu einem Zuhause, das vom ersten Moment an begeistert. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück und umgeben von viel Grün, bietet diese Immobilie den perfekten Ort für Familien, Naturliebhaber und alle, die sich nach Ruhe und Lebensqualität sehnen.

Auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und weiterer Nutzfläche im Dachgeschoss entfaltet sich ein harmonisches Raumkonzept mit insgesamt 8 Zimmern, darunter bis zu 5 Schlafzimmer, die viel Platz für Familie, Gäste, Homeoffice oder persönliche Rückzugsorte schaffen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen beeindruckenden Kellerbereich mit ca. 164 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal für Hobby, Fitness, Stauraum oder kreative Ideen.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1964
- Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche im Keller: ca. 164 m<sup>2</sup>
- 8 Zimmer, davon bis zu 6 Schlafzimmer

Besondere Highlights, die begeistern:

- Ein Garten zum Verlieben: Der weitläufige Garten lädt zu entspannten Sommerabenden, fröhlichen Familienmomenten und individuellen Gestaltungsideen ein. Hier entsteht ein Ort zum Leben, Spielen und Genießen.
- Lichtdurchfluteter Wintergarten: Der charmante und beheizte Wintergarten schafft eine wunderschöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Mit seinem Blick ins Grüne wird er schnell zum Lieblingsplatz des Hauses – zu jeder Jahreszeit.
- Vielseitig nutzbarer Kellerbereich: Ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum – der ausgebaut Keller bietet außergewöhnlich viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung & Gegebenheiten:

- hochwertige Naturstein- und Steinfliesen in Kombination mit warmen Echtholzparkett sorgen für ein stilvolles und gemütliches Wohnambiente
- großzügiges Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken
- zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken – ideal für Familie und Gäste

### **Außenbereich – Raum für Träume und Lebensqualität**

**Der großzügige Außenbereich macht dieses Haus zu etwas ganz Besonderem. Ob gemütliche Stunden mit Familie und Freunden, ein eigener Gemüsegarten oder einfach entspannte Momente in der Natur – hier genießen Sie Freiheit, Ruhe und Lebensqualität auf Ihrem eigenen Grundstück.**

**Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die vorhandene 10.000-Liter-Zisterne, die eine nachhaltige und kostensparende Bewässerung des Gartens ermöglicht. Gerade in den Sommermonaten bietet dies einen praktischen Mehrwert für Gartenliebhaber und unterstützt zugleich einen bewussten Umgang mit Ressourcen.**

### **Fazit – Ein Zuhause mit Herz und außergewöhnlichem Potenzial**

**Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine beeindruckende Größe und den großzügigen Garten, sondern vor allem durch seine besondere Atmosphäre. Es bietet die ideale Grundlage, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen und ein Zuhause voller Leben, Geborgenheit und schöner Erinnerungen zu schaffen.**

**Neugierig geworden?**

**Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu und vereinbaren flexibel einen persönlichen Besichtigungstermin, damit Sie den besonderen Charme dieser Immobilie selbst erleben können.**

**Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen**

## **Ausstattung und Details**

**Bauantrag aus 1964, Fertigstellung/Gebrauchsabnahme 1966**

**Elektrik: Baujahrentsprechend**

**Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahrentsprechend.**

**Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, 1991 erneuert**

**Dach: Tondachziegel, Baujahrentsprechend**

**Mauerwerk: Bims-Hohlblocksteine mit Verkleidung aus Sicht-Fliesenriemchen**

**Bodenbeläge: Natursteinfliesen, Steinfliesen und Echtholzparkett**

**Bad EG: Dusche, Badewanne, WC, 2 Waschtische**

**Bad DG: Dusche, WC, Waschtisch**

**Bad /Waschküche KG Dusche**

**WC KG**

**Decken: Holzpaneelen**

**Fenster: 2 fachverglaste Kunststofffenster und 1 fachverglaste Bleiglasholzfenster  
beheizter Wintergarten: Nutzfläche ca. 61 m<sup>2</sup>**

**Garten: 10.000 Liter Zisterne**

**Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnumfeld im Euskirchener Ortsteil Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer aufgelockerten Bebauung, die ein harmonisches und familienfreundliches Gesamtbild vermittelt.

Das Zentrum von Euskirchen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind ebenfalls gut angebunden und schnell erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A61 bestehen zügige Verbindungen in Richtung Köln und Bonn, wodurch sich die Lage auch für Pendler als attraktiv erweist.

Die Bahnanbindung erfolgt über den Bahnhof Euskirchen oder fußläufig Bahnhof Kuchenheim erreichbar als zentralen Verkehrsknotenpunkte der Region. Von dort bestehen regelmäßige Regionalbahn unter anderem nach Köln, Bonn, Trier, Bad Münstereifel und Düren.

Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und der naturnahen Umgebung, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Auszeiten im Freien einlädt.

Insgesamt vereint die Lage ruhiges, angenehmes Wohnen mit einer guten Infrastruktur sowie einer soliden Verkehrs- und Bahnanbindung – ideal für alle, die eine ausgewogene Kombination aus Wohnqualität und Alltagstauglichkeit suchen.

**Objektnummer: 26365015 - 53881 Euskirchen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26365015 - 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)**