

Euskirchen

# Top gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage und gemütlichem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 26365016



**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 272 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26365016 - 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: 26365016 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26365016	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1997		

**Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>132.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1998</b>

Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



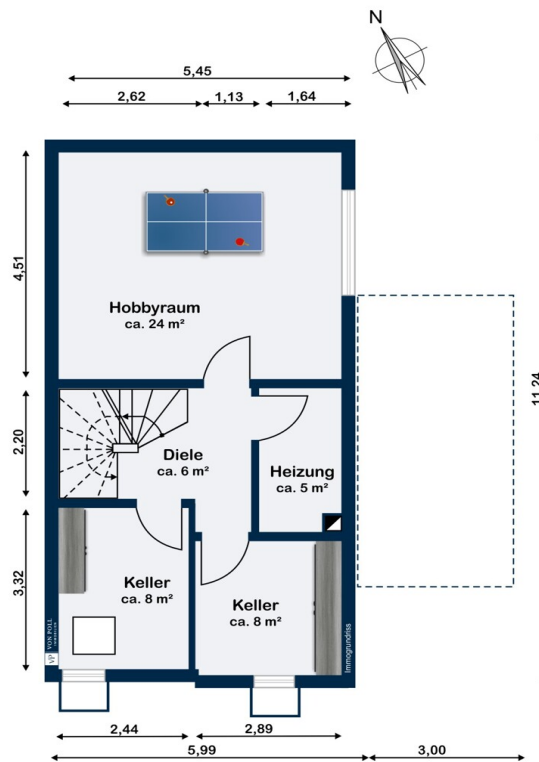
Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen

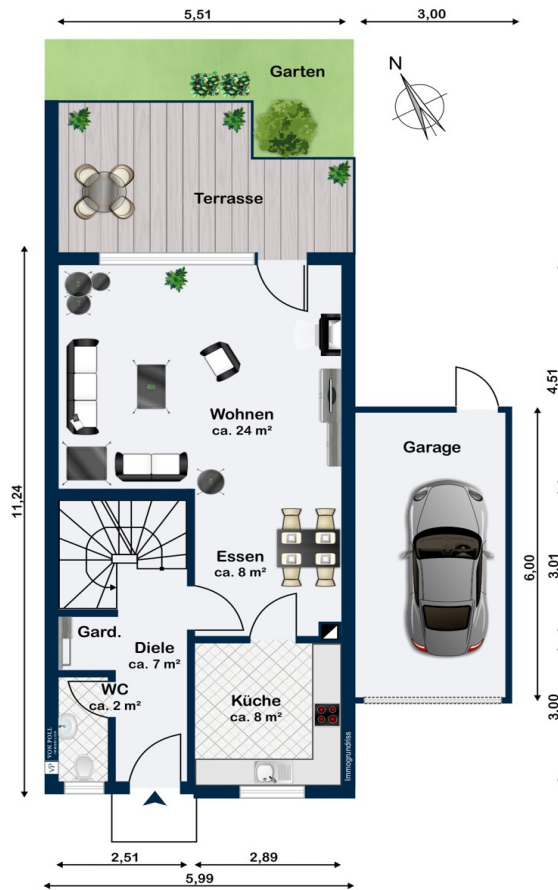
## Die Immobilie

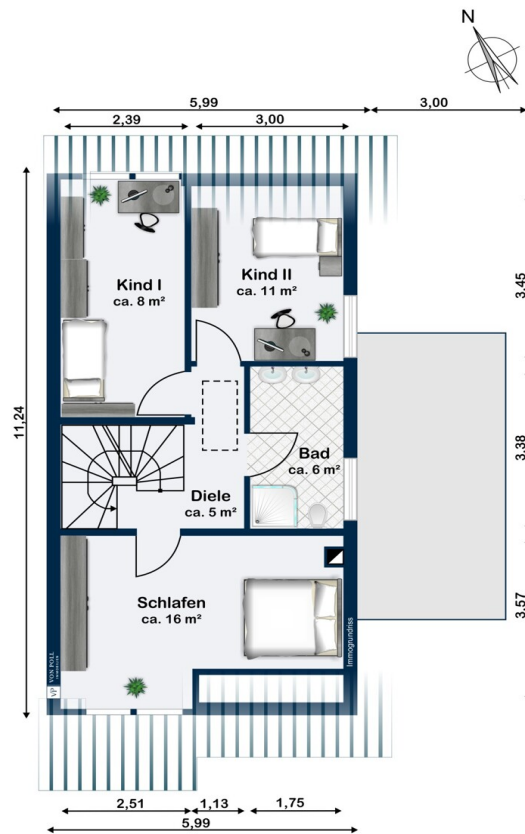


Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen

## 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: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage präsentiert sich diese top gepflegte Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit eingewachsenem Garten und gemütlichem Wohnambiente.

Auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche (anteilige Terrasse) verteilt sich eine praktische Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer. Das ca. 272 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung im eigenen Garten und überzeugt durch seine geschützte Atmosphäre.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1997
- Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 272 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4, davon 3 Schlafzimmer
- gemütliche Terrasse mit 18 m<sup>2</sup> (anteilig 50 % = 9 m<sup>2</sup>) und gepflegten Garten
- Bauweise: massive Doppelhaushälfte
- Voll unterkellert
- 3 Etagen: KG, EG und DG

Highlights:

- Ruhige Lage: Angenehmes Wohnumfeld mit guter Privatsphäre
- Gepflegter Garten: Eingefriedet durch eine Hecke und ideal für entspannte Stunden im Freien
- Kleine Gartenhütte: Praktischer zusätzlicher Stauraum für Gartenutensilien oder Fahrräder
- Zusätzlicher gemauerter Grundofen: Sorgt für eine gemütliche Atmosphäre besonders in der kalten Jahreszeit
- Vielseitige Raumaufteilung: Geeignet für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung

Ausstattung & Gegebenheiten:

- Zentralheizung mit Gas und 160 l Warmwasserspeicher
- Badezimmer mit Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Voll unterkellert mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten (zum Beispiel: Hobbyraum)

Außenbereich – Ihr Rückzugsort im Grünen:

Der Garten bietet eine angenehme Mischung aus Privatsphäre und Nutzungsmöglichkeiten. Die Heckenbepflanzung sorgt für einen natürlichen Sichtschutz und schafft eine ruhige

**Atmosphäre. Das kleine Gartenhäuschen ergänzt den Außenbereich sinnvoll und bietet zusätzlichen Stauraum.**

**Fazit – Familienfreundliches Zuhause mit gemütlichem Charakter**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre solide Bauweise, die ruhige Lage und die funktionale Raumaufteilung über drei Etagen. Der gepflegte Garten, der zusätzliche Grundofen und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit Wohlgefühlcharakter.**

**Auch liegt die Immobilie direkt am Ortsrand, von wo aus man direkt mit der Familie oder dem Hund spazieren gehen kann.**

**Neugierig geworden?**

**Senden Sie uns gerne Ihre Anfrage – weitere Informationen erhalten Sie im Anschluss. Einen Besichtigungstermin stimmen wir flexibel mit Ihnen ab.**

**Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## **Ausstattung und Details**

**Mauerwerk: 17,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk zuzüglich Isolierung und Vollverklinkerung**

**Haustrennwände: zwischen den 17,5 cm starkem Kalksandsteinmauerwerk ist eine weiche Schallschluckmatte**

**Fenster: Kunststofffenster mit 2-facher Isoverglasung ; Fensterbänke außen: beschichtete ALU-Fensterbank**

**Rollläden: Kunststoffrollläden im EG und DG, sowie im Hobbyraum im KG**

**Dach: Dachpfannen und Dämmung Baujahr entsprechend**

**Heizung: Gas-Zentralheizung von Buderus (1998) mit 160 l Warmwasserspeicher; Grundofen im Wohnzimmer**

**Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Frauenberg, einem gewachsenen, ruhigen Wohnvorort im Nordwesten der Stadt Euskirchen. Frauenberg ist durch eine überwiegend aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit dörflichem Charakter.

Unmittelbar im Ortskern befindet sich die Pfarrkirche St. Georg, ein romanisch-gotisches Baudenkmal mit Ursprüngen aus dem 10. Jahrhundert – ein identitätsstiftendes Merkmal des Stadtteils.

Direkt an der Kirche liegt der Sankt-Georg-Platz, eine kleine Grün- und Freifläche, die als Treffpunkt des Ortslebens dient.

### **Nahversorgung & Infrastruktur**

Die fußläufige Nahversorgung im Stadtteil selbst ist begrenzt; Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind über das Pkw in der Euskirchener Innenstadt gut erreichbar. Apotheken und medizinische Grundversorgung befinden sich in der Innenstadt (z. B. Annaturm Apotheke, Kirchstraße, ca. 3 km).

### **Freizeit & Vereinsleben**

Der SV Frauenberg 1930 e.V. ist unmittelbar im Stadtteil ansässig und bietet ein breites Sport- und Vereinsangebot, darunter Fußball, eine Sporthalle sowie Gruppenkurse. Der Verein gilt als lebendiger Mittelpunkt des Gemeinschaftslebens in Frauenberg. Darüber hinaus profitiert die Lage von der unmittelbaren Nähe zur Natur und den Erholungsflächen des Voreifelraums.

### **ÖPNV-Anbindung**

Die Bushaltestelle „Frauenberg Kirche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Objekts (wenige Gehminuten) und stellt die Verbindung in die Euskirchener Innenstadt sowie zum Bahnhof sicher.

**Objektnummer: 26365016 - 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: 26365016 - 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)**