

Zülpich

## Family dream with garden paradise in a quiet location in Zülpich

*Property ID: 25365007*



---

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134,08 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 483 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich**

## At a glance

Property ID	25365007	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 134,08 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1962		

**Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich**

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	01.04.2035	Final Energy Demand	343.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

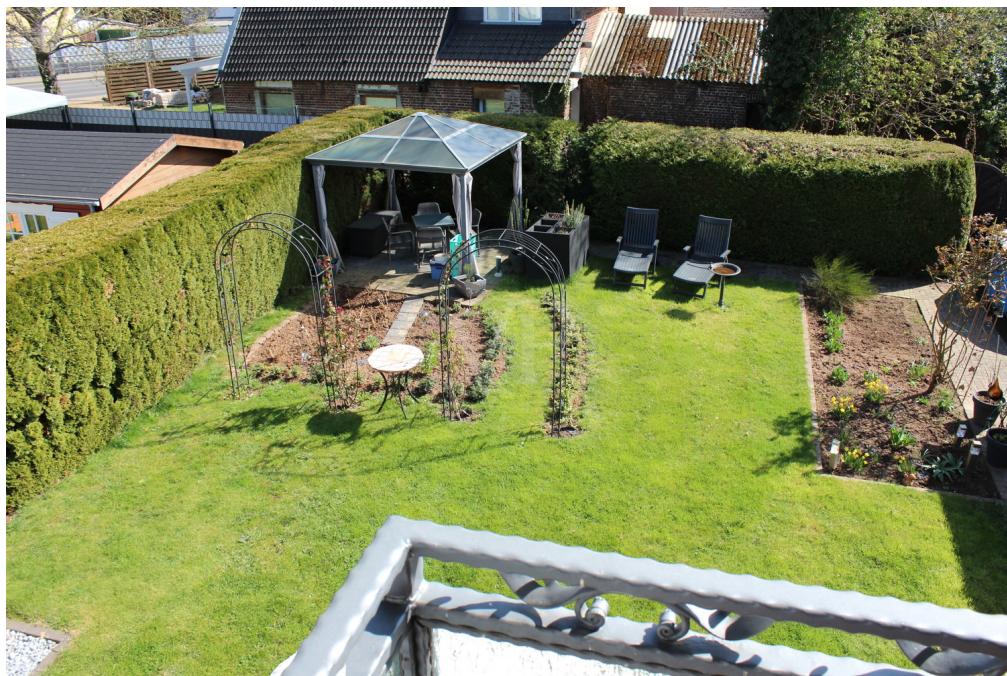
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## The property



Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

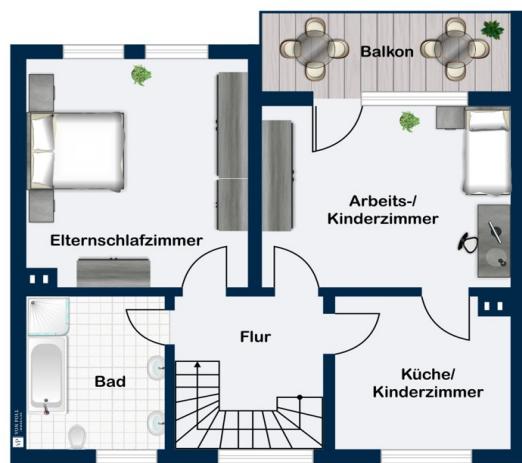
## The property

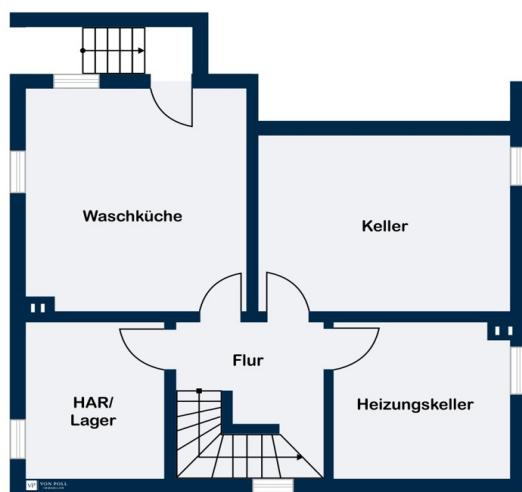


Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich**

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presents this quietly situated detached house, ideal for a family, in a district of Zülpich. Here you can enjoy approximately 134 square meters of living space on a beautiful plot of approximately 483 square meters. This lovely property has a total of 5 rooms, including 3 bedrooms (located on the upper floor) and a bathroom. Two additional rooms are available in the attic, providing extra usable space. Internet speeds of 1000 Mbit/s download and 500 Mbit/s upload are available at this address. (Source: Vodafone) The bright entrance hall leads into the spacious living area, which offers plenty of room for cozy evenings by the fireplace. From the adjacent dining room, you can access the modern, elevated terrace, perfect for relaxing and enjoying your own private garden. The kitchen is located directly opposite the dining room and is a good size, with enough space for a breakfast table. The up to three bedrooms on the upper floor offer ample space for a larger family, or the children's room can be used as a kitchen, as is currently the case, and the adjacent study as a dining room. Further potential with two additional rooms can be found in the attic. However, this space is only considered usable area. The central heating system ensures a comfortable warmth in the house during the cold winter months. The property, with its beautiful garden, offers plenty of space for children to play and for gardening enthusiasts to indulge their green thumbs. The spacious basement and the garage extension provide more than enough room to store bicycles and garden equipment. This family-friendly property is located in a quiet residential area that nevertheless offers good access to all essential amenities: shops, schools, and leisure facilities are nearby, providing excellent infrastructure for daily life. If this peaceful detached house has piqued your interest, please provide your contact details via the contact button: first name, last name, address, telephone number, and email address. You will then automatically receive the property details link. Should you be interested in the property, please call or email us.

**Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich**

## Details of amenities

Die Bausubstanz ist gut, gehen Sie aber bitte davon aus, das einige innenliegende Gewerke modernisiert werden müssen. Beispielsweise ist die Abdichtung von mindestens zwei Kellerwänden zu erneuern.

Baubeschreibung und Stand der Gewerke:

Mauerwerk: Hohlblocksteine

Elektrik: im Originalzustand von 1962

Gäste-WC: im Jahre 2010 modernisiert

Bodenbeläge: überwiegend Fliesen, teilweise Teppich

Öl-Brennwertkessel von Vaillant: im Jahre 2014 modernisiert

Warmwasserspeicher von Vaillant: 200 Liter Volumen

Heizkörper: Plattenheizkörper / Stahlradiatoren

Kamin: im Jahre 2003 eingebaut

Dacheindeckung: im Jahre 2010 modernisiert

Fenster: doppelverglast, im Jahr 2003 modernisiert

elektrisches Garagentor: im Jahr 2022 modernisiert

Bepflasterung vor dem Haus und Garagenauffahrt im Jahr 2022 modernisiert

**Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich**

## All about the location

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen.

Vor Ort stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung: Ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Sportplatz, eine Gemeinschaftspraxis sowie ein Café und eine Gaststätte mit Kegelbahn bieten ein hohes Maß an Wohnqualität. Ein Hofladen und eine Käserei runden das lokale Angebot ab.

Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte – sowie sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Zülpich. Dieses ist sowohl mit dem Auto als auch durch eine gut ausgebauten Busverbindung schnell erreichbar.

Eine aktive Dorfgemeinschaft und verschiedene Vereine tragen zu einem lebendigen Miteinander bei und gestalten das Umfeld besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Zahlreiche Busverbindungen führen in die umliegenden Ortschaften und zum neuen Busbahnhof. Die nahe gelegene Autobahnauffahrt in Richtung Köln und Trier sowie der Bahnhof in Zülpich machen die Lage besonders interessant für Pendler.

**Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 343.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25365007 - 53909 Zülpich**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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