

Euskirchen

Flammersheim – Normannenhaus mit traumhaften Garten

Property ID: 26365021



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135,52 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 718 m²

Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

- **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: 26365021 - 53881 Euskirchen

At a glance

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Property ID | 26365021 | Purchase Price | 399.000 EUR |
| Living Space | ca. 135,52 m² | House | Single-family house / Detached house |
| Roof Type | Gabled roof | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 4 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 2 | Construction method | Timber frame |
| Bathrooms | 2 | Equipment | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |
| Year of construction | 1989 | | |

Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 111.20 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 10.06.2036 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1999 |

Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

The property



Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

The property



Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

The property



Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

The property



Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

The property



Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

The property



Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

The property



Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

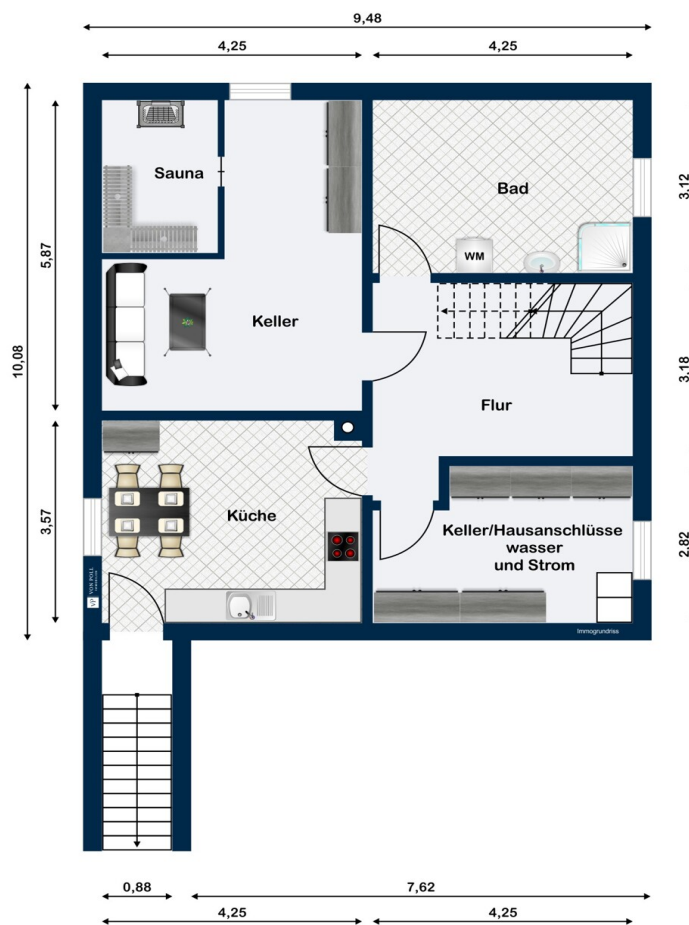
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

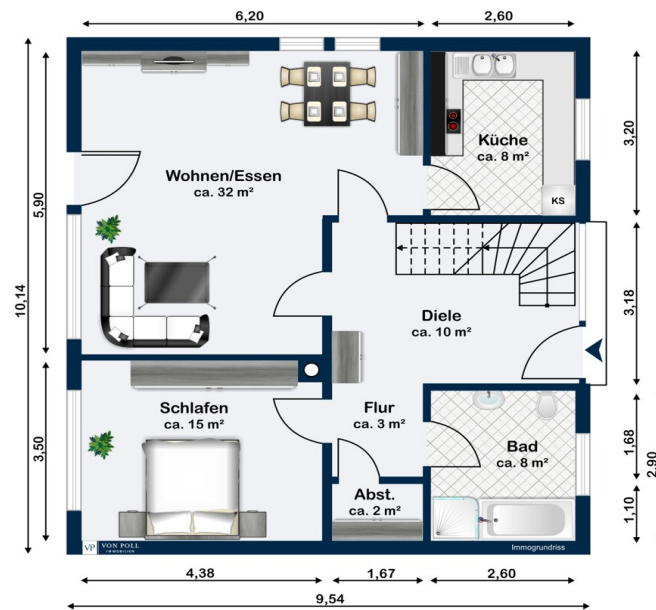
www.von-poll.com

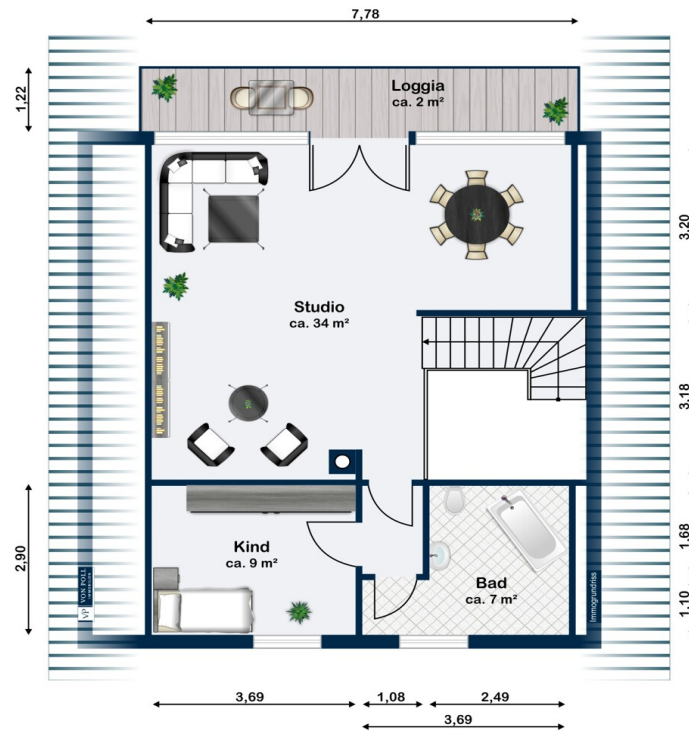


Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

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: 26365021 - 53881 Euskirchen

A first impression

Diese gepflegte Immobilie in einem südöstlichen Ortsteil von Euskirchen aus dem Jahr 1989 vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und eine besondere Atmosphäre zu einem Zuhause mit individuellem Charakter. Durch die gute Raumaufteilung, die gemütlichen Kamine und das beeindruckende Dachstudio bietet das Haus ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Auf rund ca. 135 m² Wohnfläche und einem ca. 718 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Wohnkonzept, das sowohl Raum für gemeinsame Momente als auch für persönliche Rückzugsorte schafft. Die gelungene Kombination aus funktionalen Wohnbereichen und wohnlichem Ambiente macht diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Grundstücksfläche: ca. 718 m²
- 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Doppelgarage

Highlights:

- Großzügiges Studio im Dachgeschoss mit Kamin - Der offen gestaltete Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer besonders gemütlichen Atmosphäre.
- Kamin im Wohnbereich im Erdgeschoss - Das Wohnzimmer im Erdgeschoss wird durch den Kamin zum behaglichen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.
- Drei Badezimmer für mehr Wohnkomfort - zwei Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres mit Dusche bieten Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse.
- Gepflegter Gartenbereich mit charmanter Grillecke, Zisterne und Pumpe - Der Außenbereich schafft einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein.
- Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum - Komfortabler Platz für zwei Fahrzeuge sowie praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte.

Ausstattung & Wohngefühl:

- Vielseitig nutzbares Dachstudio - Ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum.

- **Private Sauna im Kellergeschoss – Der ideale Rückzugsort für Entspannung und Regeneration nach einem langen Tag.**
- **Helle und freundliche Wohnräume - Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.**
- **Attraktive Kombination aus Innen- und Außenbereich - Wohnkomfort und Gartenbereich ergänzen sich zu einem stimmigen Gesamtbild.**
- **Glasfaseranschluss verfügbar – Laut Telekom sind an der Adresse Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload möglich.**

Fazit:

Diese Immobilie überzeugt durch ihren individuellen Charakter, ein großzügiges Raumangebot und besondere Ausstattungsmerkmale wie die beiden Kamine, das beeindruckende Dachstudio und die Doppelgarage. Ein Zuhause für alle, die Wohnqualität, Gemütlichkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Umfeld schätzen.

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.

Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

Details of amenities

Außenwände Keller: Schwerbetonsteine HBL 4

Innenwände Keller: Kalksandsteine

Außenwände Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzrahmenkonstruktion mit Spanplatte 12 mm

Dämmung Erdgeschoss und Dachgeschoss: 10 mm Steinwolle RP III plus 55 mm Luftschicht

Dach: Satteldach, Braas Beton-Falzziegel

Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster, Baujahrentsprechend

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen

Heizung: Gas Zentralheizung und zwei Kamine

Badezimmer: zwei Bäder mit Badewanne und ein Badezimmer mit Dusche im Keller

Garten: Terrasse, Zisterne, Gartenhaus, Grillecke

Doppelgarage

Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

All about the location

Dieser Ortsteil von Euskirchen besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit gewachsenem Charakter. Das überschaubare Ortsbild, die intakte Gemeinschaft und die naturnahe Umgebung schaffen ein Zuhause, das städtische Nähe mit ländlicher Lebensqualität vereint. Die A 1 ermöglicht eine komfortable Anbindung an Köln und Bonn, die in rund 35 bis 40 Fahrminuten erreichbar sind, sowie an Aachen in etwa 50 bis 55 Minuten.

Familien profitieren von der gut ausgestatteten Infrastruktur der nur wenige Fahrminuten entfernten Kreisstadt Euskirchen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen decken alle Bildungsstufen ab. Für die medizinische Versorgung stehen Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken bereit, das Klinikum Euskirchen ergänzt das Angebot auf kurzen Wegen.

Das Vereinsleben wird von einem traditionsreichen Sportverein geprägt, der seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil der Gemeinschaft ist. Eine historische Burg sowie vielfältige Rad- und Wanderwege laden zur aktiven Freizeitgestaltung in der näheren Umgebung ein. Gastronomische Angebote sind sowohl im Ort als auch in der Kernstadt vorhanden. Mehrere Buslinien der SVE stellen eine zuverlässige Verbindung zum Bahnhof Euskirchen und in die weitere Region sicher.

Ein Stadtteil, der ruhiges Wohnen inmitten der Natur mit allen Vorzügen einer gut vernetzten Kreisstadt verbindet – ideal für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensqualität legen.

Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

Other information

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.

Property ID: 26365021 - 53881 Euskirchen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com