

Euskirchen

# Landleben genießen – Charmantes Familienhaus in ruhiger Umgebung

*Property ID: 26365020*



**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 714 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26365020 - 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: 26365020 - 53881 Euskirchen

## At a glance

Property ID	26365020	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>01.06.2036</b>	Final Energy Demand	<b>329.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2020</b>

Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## The property



Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## The property



Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## The property



Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## The property



Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## The property



Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## The property



Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## The property



Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

## 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)



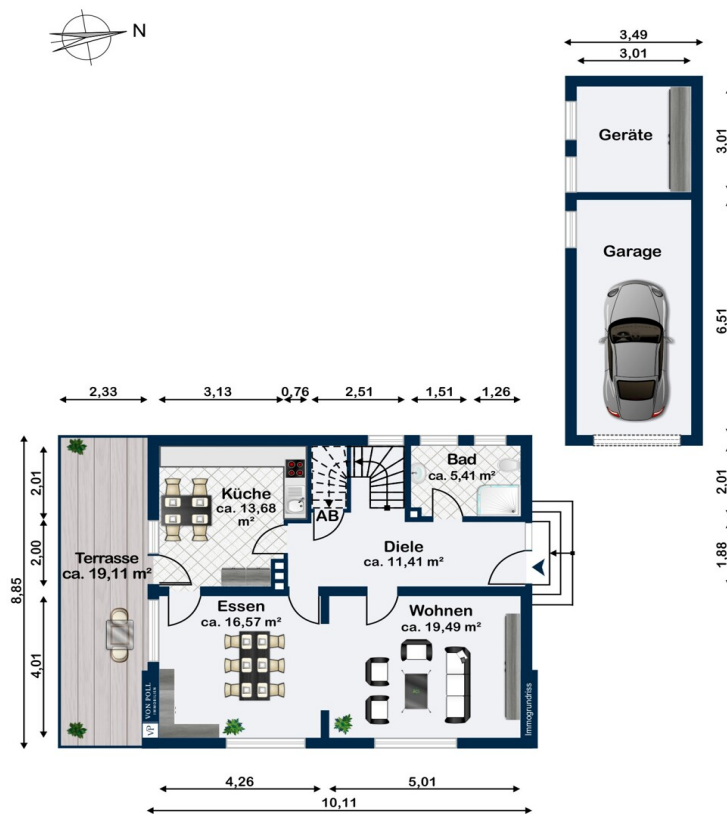
Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

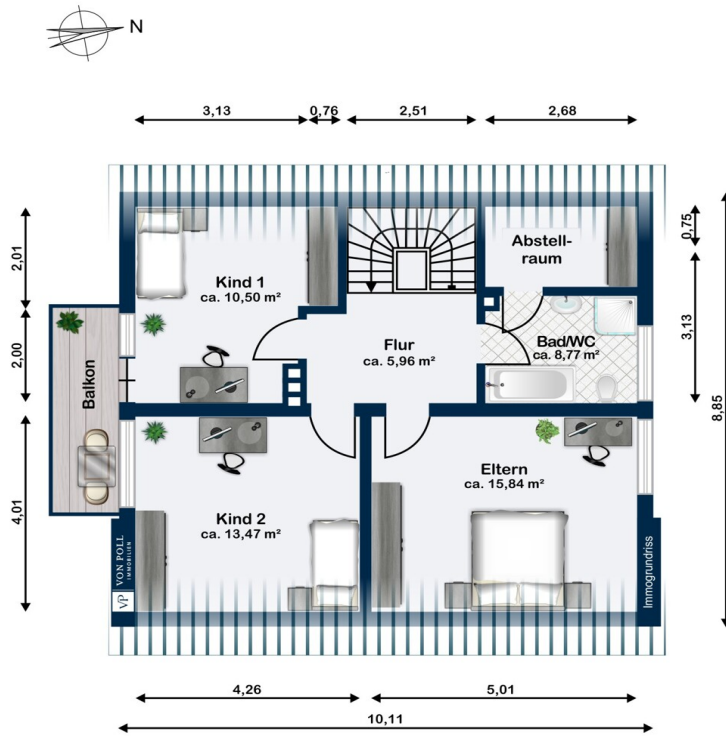
## The property

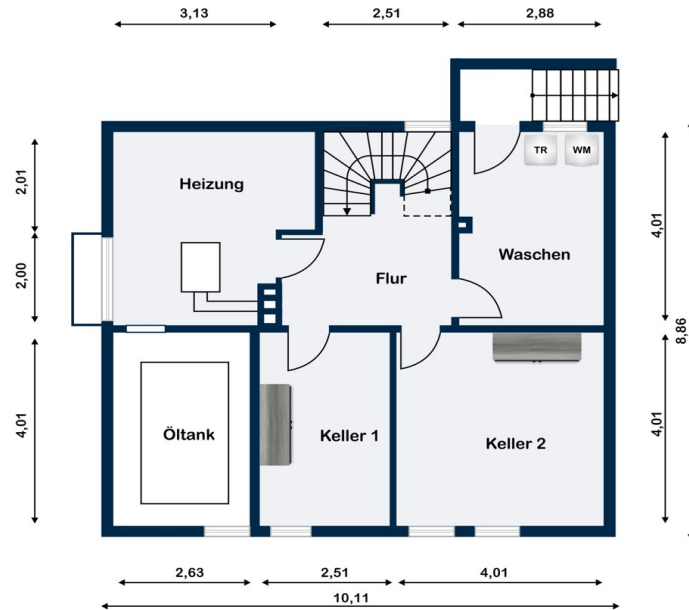


Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen

# 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: 26365020 - 53881 Euskirchen**

## A first impression

Ein Ort zum Leben, Entspannen und Ankommen – dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint ein großzügiges Grundstück, ein durchdachtes Raumangebot und eine angenehme Wohnatmosphäre zu einem Zuhause mit besonderem Wohlgefühl.

In einem ruhigen Stadtteil von Euskirchen gelegen, bietet die Immobilie auf rund ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Platz und Lebensqualität legen. Der liebevoll angelegte Garten, die geschützte Terrasse und die praktische Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen in angenehmer Umgebung.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: ca. 131,97 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 714 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 19 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Highlights:

- Schöner, gepflegter Garten mit viel Privatsphäre – Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen und schafft eine angenehme Rückzugsoase im Grünen.
- Überdachte Terrasse für entspannte Stunden im Freien – Ob Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – die Terrasse lädt bei nahezu jeder Wetterlage zum Verweilen ein.
- Je ein Klimagerät in den Schlafzimmern – Für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Sommertagen und erholsame Nächte mit zusätzlichem Wohnkomfort.
- Garage mit elektrischem Garagentor – Das elektrisch betriebene Garagentor sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und ermöglicht ein bequemes Ein- und Ausfahren.

Ausstattung & Wohngefühl:

Das Einfamilienhaus bietet ein harmonisches Wohnkonzept mit einer freundlichen und einladenden Atmosphäre. Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich zur sonnigen, überdachten Terrasse mit Blick in den Garten. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre in gepflegter Umgebung.

Die Zimmer lassen sich flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen und eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ergänzend bietet der Keller zusätzliche

**Nutzfläche zum Beispiel durch einen Trockenraum.**

**Fazit:**

**Das Haus richtet sich an alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit ansprechendem Außenbereich suchen. Der gepflegte Garten mit Mähroboter, die ruhige Lage und die vielseitig nutzbaren Räume ergeben ein stimmiges Gesamtbild und machen die Immobilie zu einer attraktiven Wohnlösung.**

**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: 26365020 - 53881 Euskirchen**

## **Details of amenities**

**Mauerwerk: Bims- und Ziegelsteine**

**Dach: Dämmung und Pfannen 1997 erneuert**

**Heizung: Öl Heizung (Buderus) 2020 erneuert; Tankgröße: 8.200 Liter**

**Fenster: 2 Fach verglast**

**Rollläden: elektrisch und manuell**

**Bodenbelag: Fliesen, Teppich, Laminat**

**Je ein Klimagerät in den Schlafzimmern**

**Badezimmer EG: barrierefreie Dusche und WC**

**Badezimmer OG: Dusche, Badewanne und WC**

**Garage mit Elektrischen Garagotor**

**Garten: Beete, Baumbestand und überwiegend Wiese, Mähroboter**

**Kleines Gartenhaus + Unterstand**

**Terrasse: gefliest und überdacht**

**Property ID: 26365020 - 53881 Euskirchen**

## All about the location

Dieser Stadtteil von Euskirchen liegt eingebettet in die naturnahe Landschaft des Erftals im südlichen Stadtgebiet und verbindet dörflichen Charakter mit der Zugehörigkeit zur Kreisstadt Euskirchen. Der gewachsene Ort bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit stabiler Gemeinschaft und hoher Lebensqualität. Über die A 1 sind die Wirtschaftszentren Köln und Bonn in rund 35 bis 40 Fahrminuten erreichbar, Aachen in etwa 50 bis 55 Minuten.

Die vollständige Versorgungsinfrastruktur der Kernstadt Euskirchen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und umfasst Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, darunter Realschulen und Gymnasien. Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken sowie das Klinikum Euskirchen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Der Stadtteil bietet einen ausgedehnten Rad- und Wanderwege entlang der Erft. Eine nahegelegene Buslinien der RVK verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Kernstadt Euskirchen sowie der weiteren Region.

Wer naturnahes Wohnen in einem gewachsenen Stadtteil mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur sucht, findet hier einen attraktiven und lebenswerten Wohnort für die ganze Familie.

**Property ID: 26365020 - 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: 26365020 - 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](mailto:euskirchen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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