

**Zülpich / Sinzenich**

# **Ein Zuhause mit Raum für Ihre Ideen – Potenzial zum Familientraum mit großem Garten**

**Property ID: 26365025**



**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125,91 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 480 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich**

- **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: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich**

## At a glance

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Property ID          | 26365025      |
| Living Space         | ca. 125,91 m² |
| Roof Type            | Gabled roof   |
| Rooms                | 5             |
| Bedrooms             | 3             |
| Bathrooms            | 1             |
| Year of construction | 1966          |
| Type of parking      | 1 x Garage    |

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 279.000 EUR                                                                        |
| House               | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission          | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                              |
| Usable Space        | ca. 60 m²                                                                          |
| Equipment           | Guest WC, Balcony                                                                  |

Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Heavy natural gas |
| Energy certificate valid until | 20.05.2036        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 352.11 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1995                      |

Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## The property





Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## The property



Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## The property





Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## The property





Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## The property



Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## The property





Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## The property





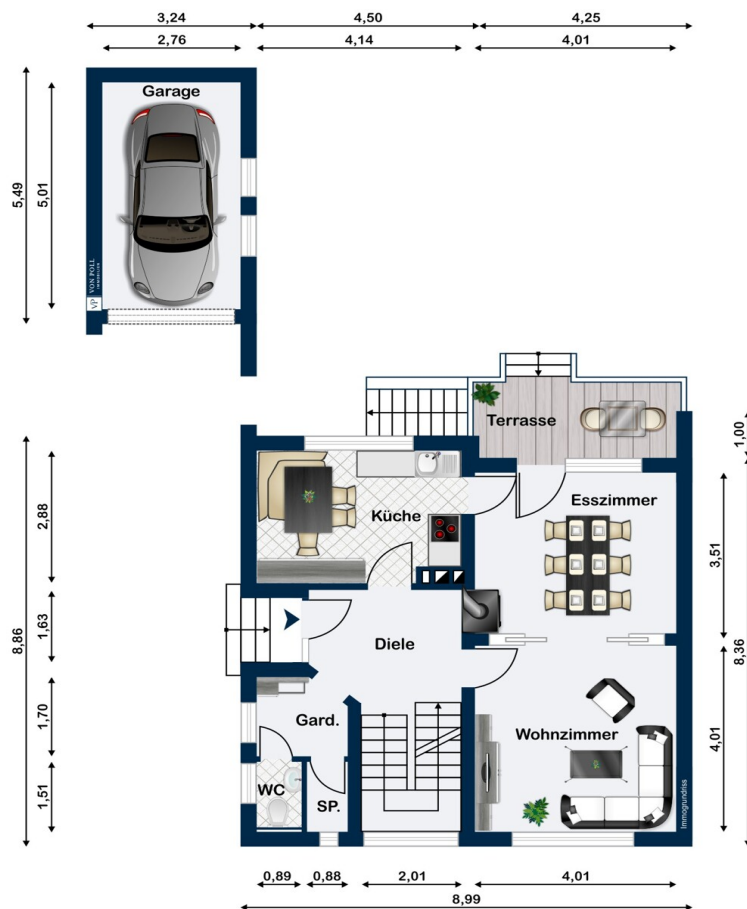
**Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich**

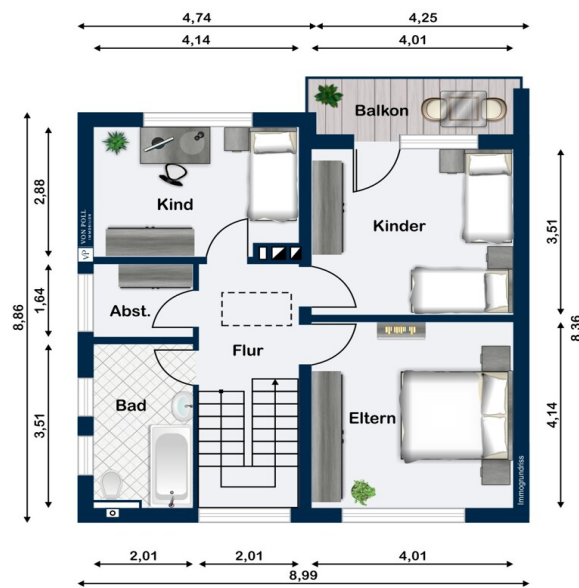
## The property



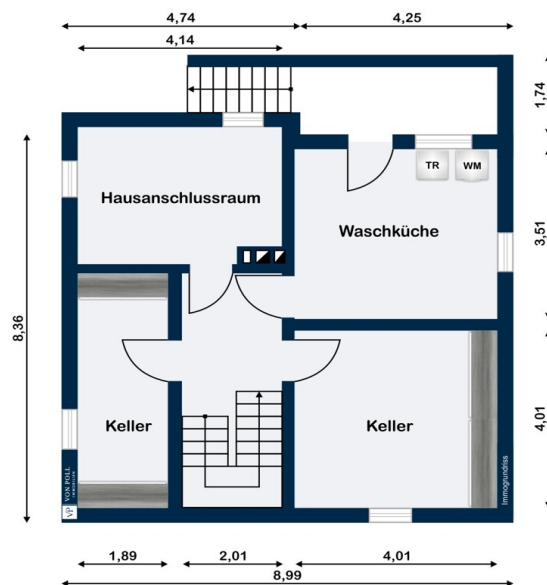
Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

## 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: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich**

## A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einem großzügigen Raumangebot und einem großen Gartenbereich. Auf ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ideal Platz für Familien und Paare, die Wert auf ein behagliches Zuhause mit praktischen Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum legen.

Auf einem ca. 480 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause mit fünf Zimmern, davon drei Schlafzimmer, einem großzügigen Garten und einer Garage mit zusätzlichem Geräteschuppen. Die Vollunterkellerung (ca. 60,29 m<sup>2</sup>) schafft darüber hinaus viel Platz für Vorräte, Hauswirtschaft oder auch eine Hobbyfläche.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1966
- Wohnfläche: ca. 126 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 480 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Garage mit zusätzlichem Geräteschuppen
- Vollunterkellert

Highlights:

- Großzügiger Gartenbereich – Viel Platz für entspannte Stunden im Freien, Gartenfreunde oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.
- Garage mit zusätzlichem Geräteschuppen – Praktischer Stauraum für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte und weiteres Equipment.
- Modernisierte Außenwand – Eine Außenwand wurde 2024 neu gedämmt und verputzt.
- Erneueres Dach – Das Dach wurde bereits erneuert und stellt eine weitere wichtige Modernisierungsmaßnahme dar.
- Erneuerte Fenster im Wohnbereich – Die Fenster im Wohnbereich wurden 2014 ausgetauscht.
- Als weiteres Potenzial könnte eventuell der Dachboden ausgebaut werden

Ausstattung & Wohngefühl:

- Fünf gut nutzbare Zimmer – Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Familie, Gäste oder ein separates Homeoffice.
- Gasbetriebene Warmluftheizung – Die erzeugte Wärme wird über Luftschächte im gesamten Haus verteilt.
- Badezimmer mit Badewanne – Ein klassisches Badezimmer ergänzt durch ein separates

**Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.**

**- Viel Stauraum im Kellergeschoss – Die Vollunterkellerung schafft Ordnung und bietet Platz für Hobby, Vorräte und persönliche Gegenstände.**

**Fazit:**

**Diese Immobilie überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einem schönen Garten und zahlreichen praktischen Vorzügen. Die bereits erfolgten Maßnahmen am Dach, an der Außenwand und bei den Fenstern bilden eine gute Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung. Ein Zuhause für alle, die sich ausreichend Platz, einen eigenen Garten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten wünschen.**

**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: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich**

## Details of amenities

**Außenwände:** Hohlblocksteine 25cm; eine Außenwand gedämmt und neu verputzt 2024

**Innenwände:** Schwemmsteine

**Fenster:** Doppelverglasung aus 2014

**Dacheindeckung** erneuert

**Badezimmer** mit Badewanne

**Heizung:** Gasbetriebene Warmluftheizung (Buderus) von 1995

**Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich**

## All about the location

Das Haus befindet sich in dem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil Sinzenich 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.

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 Bahnhof. Die nahe gelegene Autobahnauffahrt in Richtung Köln und Trier sowie der Bahnhof in Zülpich machen die Lage besonders interessant für Pendler.

**Property ID: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich**

## 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)**