

Zülpich

# Sueño familiar con jardín paradisíaco en una zona tranquila en Zülpich

Número de propiedad: 25365007



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134,08 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25365007                  |
| Superficie habitable | ca. 134,08 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 5                         |
| Dormitorios          | 3                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1962                      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón            |

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 01.04.2035 | Demanda de energía final                            | 343.10 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1962                   |

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## La propiedad



Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presenta esta casa unifamiliar en una zona tranquila, ideal para una familia, en el distrito de Zülpich. Aquí podrá disfrutar de aproximadamente 134 metros cuadrados de espacio habitable en una hermosa parcela de aproximadamente 483 metros cuadrados. Esta encantadora propiedad cuenta con un total de 5 habitaciones, incluyendo 3 dormitorios (ubicados en la planta superior) y un baño. Dos habitaciones adicionales están disponibles en el ático, lo que proporciona espacio adicional. En esta dirección se ofrece internet con velocidades de 1000 Mbit/s de descarga y 500 Mbit/s de carga. (Fuente: Vodafone) El luminoso recibidor conduce al espacioso salón, que ofrece amplio espacio para disfrutar de agradables veladas junto a la chimenea. Desde el comedor contiguo, se accede a la moderna terraza elevada, perfecta para relajarse y disfrutar de su propio jardín privado. La cocina está ubicada justo enfrente del comedor y es de buen tamaño, con espacio suficiente para una mesa de desayuno. Los hasta tres dormitorios de la planta superior ofrecen amplio espacio para una familia numerosa. La habitación de los niños puede utilizarse como cocina, como se hace actualmente, y el estudio contiguo como comedor. El ático ofrece un potencial adicional con dos habitaciones adicionales. Sin embargo, este espacio solo se considera superficie útil. La calefacción central garantiza una agradable calidez en la casa durante los fríos meses de invierno. La propiedad, con su hermoso jardín, ofrece amplio espacio para que los niños jueguen y para que los aficionados a la jardinería disfruten de sus habilidades. El espacioso sótano y la ampliación del garaje ofrecen espacio más que suficiente para guardar bicicletas y herramientas de jardinería. Esta propiedad, ideal para familias, se encuentra en una tranquila zona residencial que, sin embargo, ofrece buen acceso a todos los servicios esenciales: tiendas, colegios e instalaciones de ocio en las inmediaciones, lo que proporciona una excelente infraestructura para la vida diaria. Si esta tranquila casa unifamiliar ha despertado su interés, por favor, facilite sus datos de contacto a través del botón de contacto: nombre, apellidos, dirección, número de teléfono y correo electrónico. Recibirá automáticamente el enlace con los detalles de la propiedad. Si está interesado en la propiedad, llámenos o envíenos un correo electrónico.

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## Detalles de los servicios

Die Bausubstanz ist gut, gehen Sie aber bitte davon aus, dass 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

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## Todo sobre la ubicación

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 ausgebaute 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.

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25365007 - 53909 Zülpich

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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