

Bad Münstereifel

Alles andere als gewöhnlich! Ideal für Naturliebhaber! Geräumiges 2 Familienhaus mit Schwimmhalle

CODE DU BIEN: 23365023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 562 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.228 m²

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23365023
Surface habitable	ca. 562 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 163 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	05.07.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	174.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



BELLEVUE

Best Property
Agents

2023

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VON POLL
IMMOBILIEN

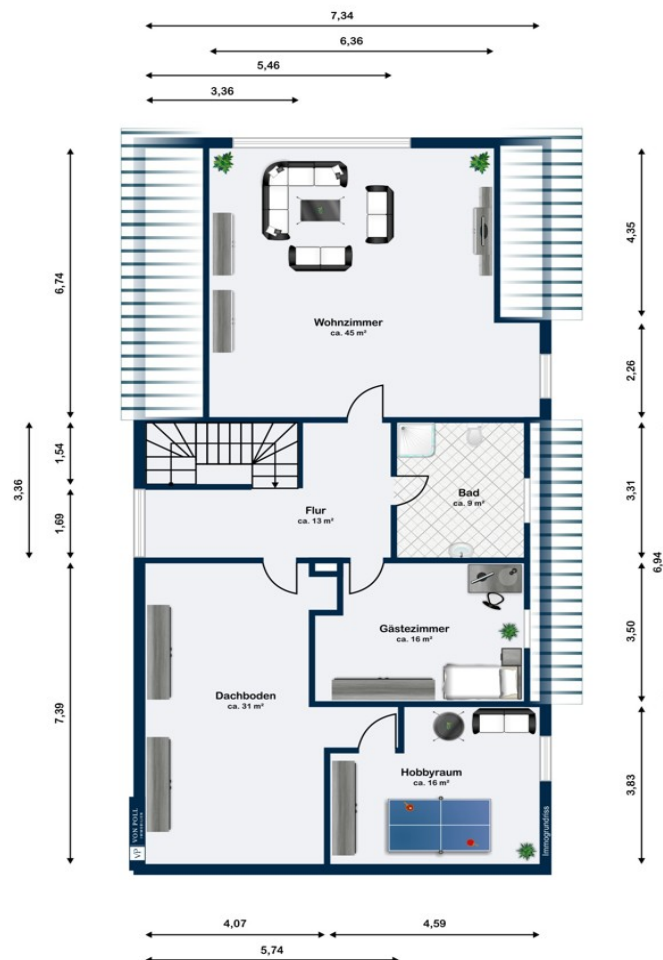
Finden Sie
Ihre Immobilie.

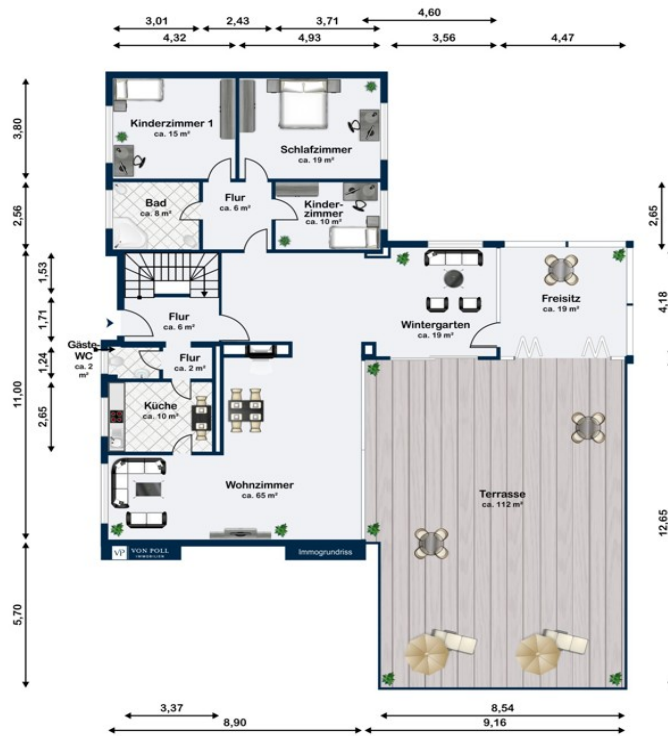
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

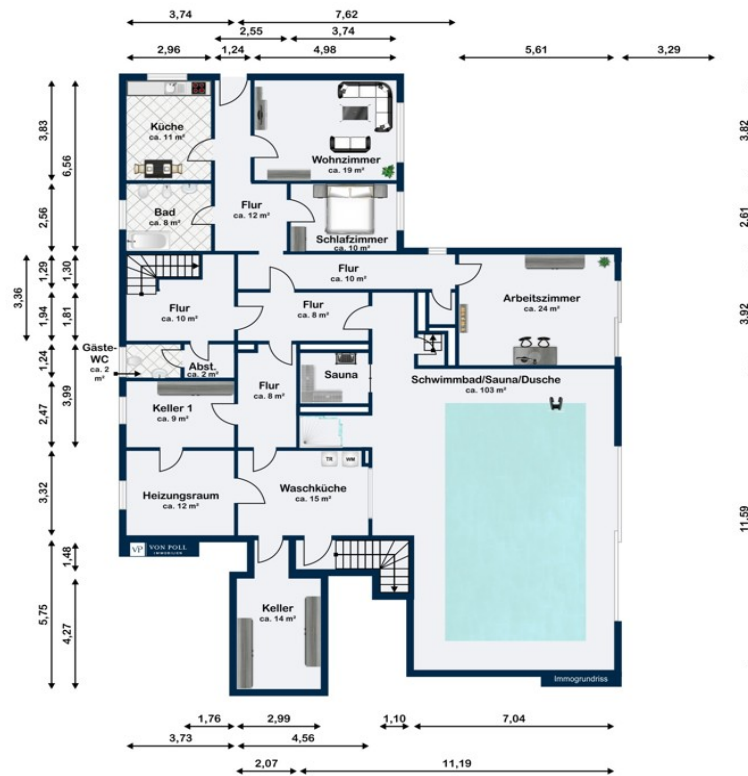
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese besondere Immobilie im traumhaften, ruhigen Naturbereich in der Nähe von Bad Münstereifel. Diese Immobilie grenzt an den dortigen Wald an und steht als letztes in dem dortigen Weg. Dieses massive erbaute Objekt aus dem Jahr 1977 besteht aus zwei Wohneinheiten mit insgesamt circa 562 Quadratmetern Wohnfläche auf einem circa 2.427 Quadratmeter großen Grundstück. Diese Wohneinheiten teilen sich auf drei Etagen in circa 317 Quadratmetern und circa 100 Quadratmetern und einer weitere Wohnfläche mit circa 145 Quadratmetern als Wellnessbereich auf. Als Nutzfläche stehen unzählige Kellerräume und eine Doppelgarage noch zur Verfügung. Früher wurde die im Untergeschoss befindliche Wohneinheit auch teilweise als Büro verwendet. Eine sehr gute Nutzungsmöglichkeit könnte auch das Bewohnen durch zwei Generation in der Familie darstellen. Auch gehört zu dieser Immobilie noch ein weiteres kleines Wohnhaus (Nurdachhaus) mit Garage und Viehschutzhütte angrenzend auf einem 1.801 Quadratmeter großen Grundstück. Dieses Objekt wurde in der Vergangenheit als Gäste-, Konferenz- und Partyhaus genutzt. Das Objekt könnte modernisiert werden und ggf. auch erweitert werden. Für die Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 500 Mbit/s im Download und 100 Mbit/s im Upload angezeigt (Quelle: Telekom). Sie parken Ihr Fahrzeug rechts vor dem sehr ruhig gelegenen Haus oder vor oder in der sehr großzügigen circa 65 Quadratmeter großen Garage mit Hundezwinger und betreten nun über zwei Stufen den hellen Eingangsbereich mit Zugang zum Keller- und Dachgeschoss. Dort finden Sie nun rechts die praktische Garderobe und das Gäste WC vor. Es folgt nun die U-förmige Küche und der angrenzende und zum Wohnbereich offen gestaltete Essbereich. Der gemütliche Wohnbereich mit offenem Kamin wird durch einen angrenzenden, beheizbaren Wintergarten und einen beheizbaren, überdachten Freisitz ergänzt. Sowohl von dem Wintergarten als auch von dem überdachten Freisitz haben Sie einen Zugang zu der circa 112 Quadratmeter großen, südwestlichen Dachterrasse mit tollem, nicht verbaubaren Blick in die Natur. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss noch ein idealgroßes Elternschlafzimmer, zwei helle Kinderzimmer und ein bereits modernisiertes Badezimmer mit Whirlpool- Badewanne. Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen für Ihre Gäste großen Komfort. Hier haben Ihre Gäste ein eigenes großzügiges und durch zwei Dachgauben helles Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein Schlafzimmer. Zudem haben Sie hier auch noch einen Hobbyraum und eine Abstellfläche. Im Kellergeschoss befindet sich neben der geräumigen Schwimmhalle mit Dusche inklusiver Sauna und Zugang zum großzügigen Garten, ein Gäste-WC, zwei Abstellräume, eine praktische Waschküche mit Außenzugang, ein Heizungsraum und eine weitere Wohneinheit, eine Einliegerwohnung mit separaten

seitlichen Eingang. Aus der Schwimmhalle lassen sich sicherlich auch anderen Hobbyräume schaffen. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Außeneingang, eine Diele, eine Einbauküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, einen Abstellraum und ein großes Arbeitszimmer. Das Grundstück bietet auch mehrere Zufahrten um den Garten bewirtschaften zu lassen. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Personen oder Familien mit größerem Platzbedarf die aber auch die Ruhe im naturnahen Bereich lieben. Haben wir Ihr Interesse für diese besondere Immobilie besonders im traumhaften, ruhigen Naturbereich von Bad Münstereifel geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Détails des commodités

Das Objekt wurde im Jahr 1977 hochwertig erstellt.

Mauerwerk: Kalksandlochsteine und Bims mit KS Riemchen verblendet

Fenster: Doppelverglast

Böden: Naturstein / Keramik, Fliesen, Teppich

Heizkörper: Gussradiatoren

Ölheizkessel: Baujahr circa 2006

Warmwasser: Standspeicher

Zwei sehr große Gauben

Wintergarten

Freisitz: Stahlrohr Glaskonstruktion

Schwimmhalle: nicht mehr in Funktion

Sauna

Doppelgarage mit Zwinger

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Bad Münstereifel mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadtteilen oder Ortschaften leben noch einmal circa 13.000 Einwohner. Die Stadt ist weit über die Grenzen hinweg für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt. Auch das deutschlandweit bekannte erste City-Outlet innerhalb der Stadtmauern erfreut sich großer Beliebtheit. Viele Bewohner der Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und anderer erholen sich gerne hier. Die Umgebung von Bad Münstereifel bietet viele Möglichkeiten für Wanderbegeisterte und Naturliebhaber an, z.B. die unzähligen Wanderwege oder der in der Nähe beginnende Nationalpark Eifel. In der Stadt gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Die Autobahnanbindung an die A1 ist mit dem PKW in circa 15 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man gut die Städte Aachen, Köln, Düsseldorf und weitere. Die Bundesstadt Bonn ist 30 Kilometer entfernt. Ebenfalls hat man die Möglichkeit diese Städte mit der Bahnverbindung von Bad Münstereifel, über Euskirchen zu erreichen.

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 174.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. **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.

CODE DU BIEN: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dino Benjak

Kölner Straße 119 Euskirchen
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com