

Bad Münstereifel

Ab sofort mit größerem Grundstück! Hochwertiges Einfamilienhaus mit der Energieeffizienzklasse A+ in Rodert

CODE DU BIEN: 23365029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.373 m²

CODE DU BIEN: 23365029 - 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: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23365029
Surface habitable	ca. 167 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2019

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. 0 m²
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ERDWAERME
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2029
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.03 kWh/m²a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



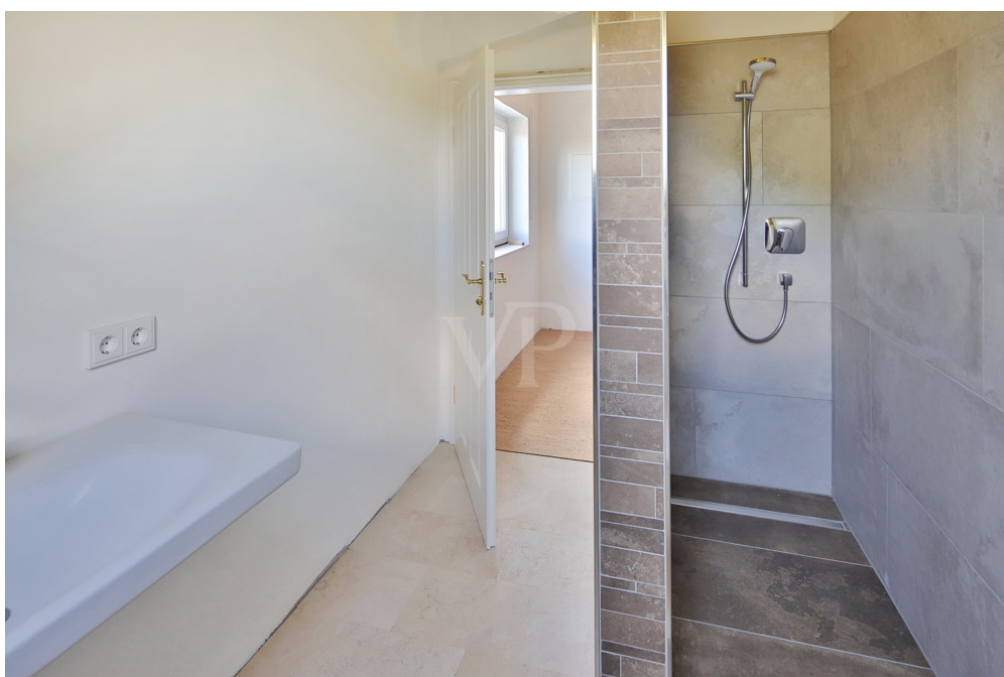
CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 23365029 - 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".

**VON POLL
IMMOBILIEN**

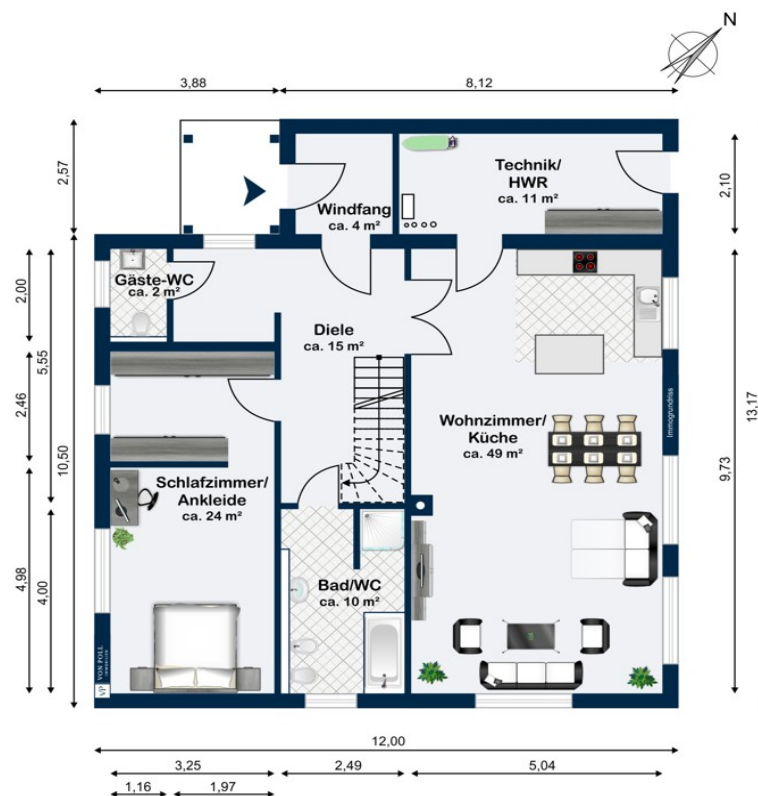
Finden Sie
Ihre Immobilie.

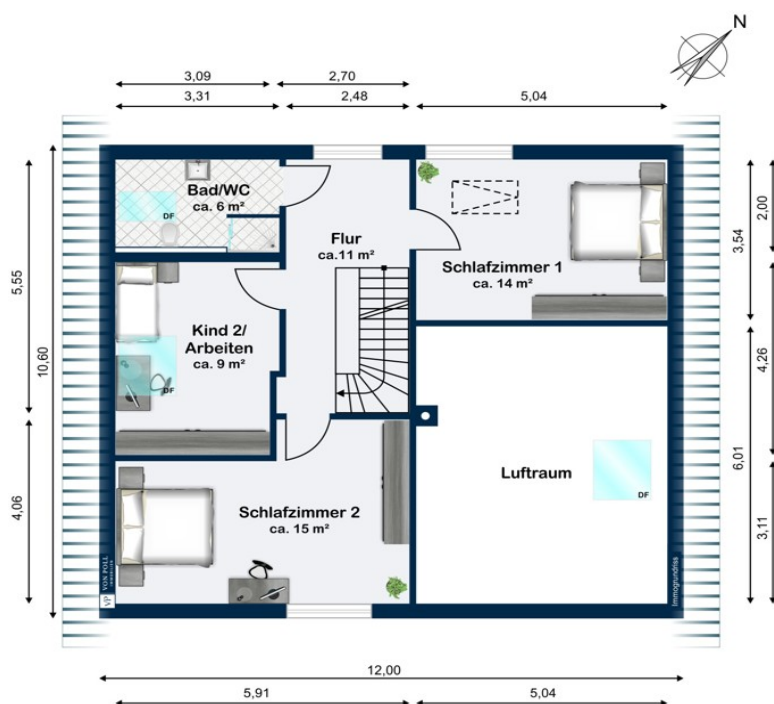
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23365029 - 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: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses energieeffiziente, hochwertige und verlinkerte Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück in ruhiger Lage von Bad Münstereifel-Rodert mit der Erfordernis Teile Innen und auch Außen noch zu gestalten. Ab sofort mit größerem Grundstück zu kaufen! Dieses qualitativ hochwertige im Jahr 2019 errichtete freistehende Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück steht mit einer idealen Wohnfläche von circa 167 Quadratmetern auf einem 1.373 Quadratmeter großen Grundstück. Parken Sie Ihre Fahrzeuge auf den aktuell noch unbefestigten Schotterstellplätzen direkt vor dem Haus und erreichen durch die Hauseingangstüre den Windfang und somit den freundlichen Eingangsbereich, der Ihnen ausreichend Platz für die Garderobe bietet. Gleich rechts betreten Sie die Diele, in der sich rechts ein Flur mit weiteren Abstellmöglichkeiten bietet und in das moderne Gäste-WC führt. Neben der noch im Rohbau befindlichen Treppe betreten Sie durch das praktische Ankleidezimmer das idealgroße Schlafzimmer. Geradeaus in der Diele befindet sich das moderne Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch. Neben dem Treppenaufgang in der Diele gelangen Sie durch eine große Doppeltür in die hochwertige Küche mit dem angrenzenden offenen und großzügigen Wohnbereich. Die weiße Holzküche, mit schwarzer Granitarbeitsfläche, ist ausgestattet mit einer freistehenden Kücheninsel, die Ihnen weitere Arbeitsfläche und zwei schöne Sitzplätze bietet, um mit Freunden schöne gemütliche Kochabende zu verbringen. Der freundliche Wohnbereich ist nach oben bis zum Dach hin offen und ist durch ein Dachfenster, zwei Fenstern, sowie den beiden Terrassentüren lichtdurchflutet. Von der schönen Küche aus geht es links in den praktischen Hauswirtschaftsraum, der Ihnen, trotz der Hausanschlüsse, einem Waschmaschinenanschluss und der Erdwärmepumpen-Heizung, genügend Abstellmöglichkeiten durch praktische Wandregale bietet. Auch hier gibt es einen Ausgang in den Garten, den Sie noch ganz nach Belieben gestalten können. Im Erdgeschoss sind die Decken zum größten Teils noch nicht verkleidet und es bedarf noch weiteren Fertigstellungsarbeiten. Auch im geräumigen Obergeschoss ist der Innenausbau noch nicht abgeschlossen. Hier gibt es rechts ein helles Schlafzimmer, mittig ein praktisches Arbeitszimmer (oder Kinderzimmer) und am Ende des Flurs ein zum Garten gelegenes Schlafzimmer mit einem zurzeit provisorischen Zugang zu einem tollen Spitzboden, der sich auch noch im Ausbau befindet. Hier haben Sie die Möglichkeit selbst zu entscheiden, wo sich später der Zugang zum Spitzboden befinden soll, ob über eine Falltür im Flur oder einer Raumsparntreppe über der Betontreppe. Das gegenüberliegende und moderne Badezimmer ist ausgestattet mit einer weiteren bodengleichen Dusche, WC und Waschtisch. Die Erstellung der Außenanlage wurde im hinteren Bereich des Grundstückes bereits mit L-Winkelsteinen fertiggestellt. Außerdem

wurde ein Trockenbeet für besondere Pflanzen angelegt. Der Ausbau der Vorderen, der beiden seitlichen Bereiche und die Stellplätze konnte abschließend noch nicht realisiert werden. Auf Grund der bis zu 4 Schlafräumen und der weiteren Option den geräumigen Spitzboden auszubauen, eignet sich diese Immobilie ideal für eine mehrköpfige Familie, die eine ruhige dörfliche Lage bevorzugt. Haben wir Ihr Interesse für diese Immobilie 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: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

Détails des commodités

Für die Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 16 Mbit/s im Download und 2 Mbit/s im Upload angezeigt. Hier empfiehlt sich bis auf weiteres eine Funkverbindung.

Außenmauerwerk mit Dämmung:

Poroton Hochlochziegel von 17 cm Stärke und einer Mineralwolle Dämmung von 12 cm Stärke und einem Vollsteinklinker

Bodenbelag:

Parkett und Kork

Fenster:

Hochwertige dreifach verglaste Fenster

Bäder:

1x Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche

1x Bad mit bodengleicher Dusche

1x Gäste WC

Sanitär:

Die zeitlosen Armaturen und das edle Porzellan stammt von den Marken GROHE, GEBERIT und VIGOUR

Heizung und Warmwasser:

Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Pufferspeicher mit 468 Litern

Küche:

Moderne helle Echtholz Einbauküche

Marke: NOBILIA

Farbe: Sand

Stil: Landhaus

Arbeitsplatte: schwarzer Granit

Geräte: Kühlschrank, Herdplatte (flächenbündig), Backofen, Dampfgarer und Spülmaschine sind von der Marke MIELE

Spüle und Armatur: zwei Unterbau Waschbecken von Systemceram mit ausziehbarer Spülbrause von Gohe

Sonstiges: praktische Arbeitsinsel mit integrierten Sitzplätzen

TV und LAN Anschlüsse:

Im Wohnzimmer und allen Schlafzimmern sind TV und LAN Anschlüsse vorhanden

Technische Vorbereitung:

Zum Dachgeschoss sind bereits zusätzliche Leerrohre verlegt worden, für die Verkabelung des Geschoss durchzuführen und / oder die Leitungen für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach verlegen zu können

Schlafzimmer: Bis zu 4 Stück

CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

Tout sur l'emplacement

Rodert ist ein zirka ein Kilometer östlich gelegener Stadtteil von Bad Münstereifel mit zirka 437 Einwohnern und liegt in etwa 147 Höhenmeter über Bad Münstereifel. Hier gibt es viele Wanderwege und eine am waldrandgelegene Jugendherberge, welche überregional bekannt ist. In Bad Münstereifel finden Sie lokale Gaststätten, Einzelhandelsgeschäften und diverse Dienstleister, wie zum Beispiel Friseur, Physiotherapie und viele Weitere. Die Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie hier entspannt erledigen, genau wie Arzttermine. Ebenfalls sind Banken vor Ort. Auch für Ihren Nachwuchs ist hier gesorgt: verschiedene Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien sind in Bad Münstereifel ansässig und somit in nur wenigen Kilometer erreichbar. Wer es gerne Sportlich mag, wird sich hier gut aufgehoben fühlen. Im Umkreis von zirka 10 Kilometer finden Sie einen Tennisclub, Golfclub, Schwimmbad und Fitnessclub. In zirka 17 km haben Sie die Autobahnauffahrt „Mechernich“ für auf die A1 in Richtung Köln oder Trier. Haben wir Ihr Interesse für diese energieeffiziente, hochwertige Immobilie geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Sobald Ihre Anfrage bei uns eingegangen ist, erhalten Sie den Exposé-Link zum Objekt und erfahren dadurch die genaue Lage. Einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren wir dann mit Ihnen nach Ihrer telefonischen Kontaktaufnahme mit uns. Bitte beachten Sie auch unsere Finanzierungsmöglichkeiten über VON POLL FINANCE mit über 400 Finanzierungspartnern zur soliden und sicheren Finanzierung Ihrer Immobilie. Gerne beraten wir Sie auch in dieser Angelegenheit. Sollte Ihnen diese Immobilie nicht zusagen, können Sie gerne hier Ihren eigenen Suchauftrag eingeben. Sie werden umgehend von uns kontaktiert, sobald wir die passende Immobilie für Sie gefunden haben:
https://home.von-poll.com/de-de/online-immobilienkauf?utm_source=organic&utm_medium=website&utm_campaign=locationpage

CODE DU BIEN: 23365029 - 53902 Bad Münstereifel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 20.03 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 23365029 - 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