

Zülpich

Maison de rêve pour les familles avec un jardin paradisiaque dans un endroit calme à Zülpich

CODE DU BIEN: 25365007



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134,08 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 483 m²

CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

- 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: 25365007 - 53909 Zülpich

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25365007
Surface habitable	ca. 134,08 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1962

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	343.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülrich

La propriété



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété



CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

La propriété

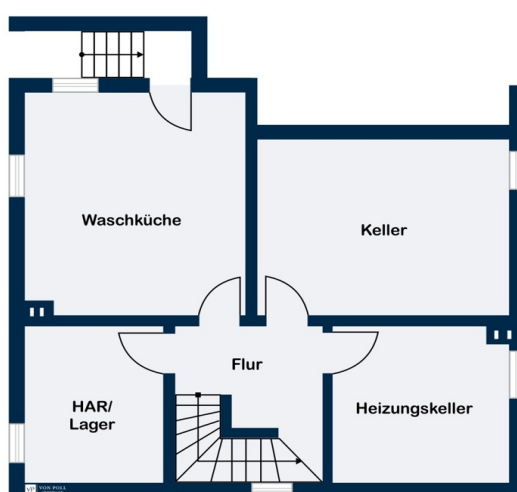


CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

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: 25365007 - 53909 Zülpich

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE d'Euskirchen vous présente cette maison individuelle, située au calme dans le quartier de Zülpich, idéale pour une famille. Vous profiterez d'environ 134 m² de surface habitable sur un beau terrain d'environ 483 m². Cette charmante propriété comprend 5 pièces, dont 3 chambres (situées à l'étage) et une salle de bains. Deux pièces supplémentaires sont aménagées dans les combles, offrant un espace supplémentaire appréciable. Une connexion internet avec un débit descendant de 1000 Mbit/s et un débit montant de 500 Mbit/s est disponible à cette adresse (Source : Vodafone). Le hall d'entrée lumineux mène à un vaste séjour, idéal pour de douces soirées au coin du feu. La salle à manger attenante donne accès à une terrasse moderne surélevée, parfaite pour se détendre et profiter de son jardin privatif. La cuisine, située juste en face de la salle à manger, est de belle taille et peut accueillir une table pour le petit-déjeuner. Les trois chambres à l'étage offrent un espace généreux pour une famille nombreuse. La chambre des enfants peut être aménagée en cuisine, comme c'est le cas actuellement, et le bureau attenant en salle à manger. Deux pièces supplémentaires sont possibles dans les combles, mais cet espace est considéré comme la seule surface habitable. Le chauffage central assure un confort thermique optimal durant les mois d'hiver. La propriété, avec son magnifique jardin, offre un vaste espace de jeux pour les enfants et un paradis pour les passionnés de jardinage. Le sous-sol spacieux et l'extension du garage offrent un espace de rangement plus que suffisant pour les vélos et le matériel de jardinage. Cette maison familiale se situe dans un quartier résidentiel calme, tout en bénéficiant d'un accès facile à toutes les commodités : commerces, écoles et infrastructures de loisirs sont à proximité, offrant ainsi un cadre de vie idéal. Si cette paisible maison individuelle vous intéresse, veuillez nous communiquer vos coordonnées via le bouton « Contact » : prénom, nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail. Vous recevrez alors automatiquement le lien vers la fiche descriptive du bien. Si vous êtes intéressé(e), n'hésitez pas à nous appeler ou à nous envoyer un e-mail.

CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 343.10 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25365007 - 53909 Zülpich

Contact

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

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com