

Nettersheim

# Wohnen, leben, ankommen – saniertes Einfamilienhaus mit Garten und Herz

CODE DU BIEN: 26365009



**PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 972 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim**

- [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: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26365009	Prix d'achat	465.000 EUR
Surface habitable	ca. 223,15 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5.5	Surface de plancher	ca. 136 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	1984		
Place de stationnement	4 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	148.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La propriété

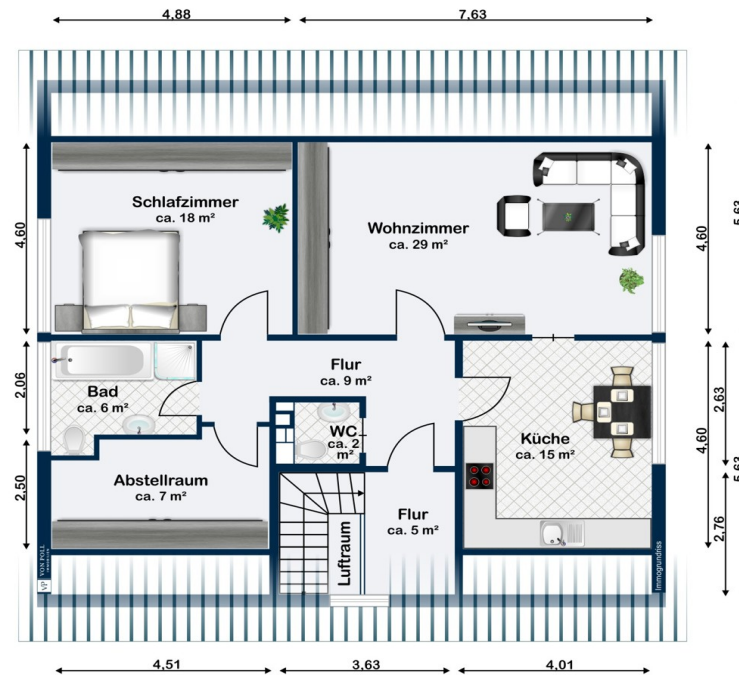


CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim

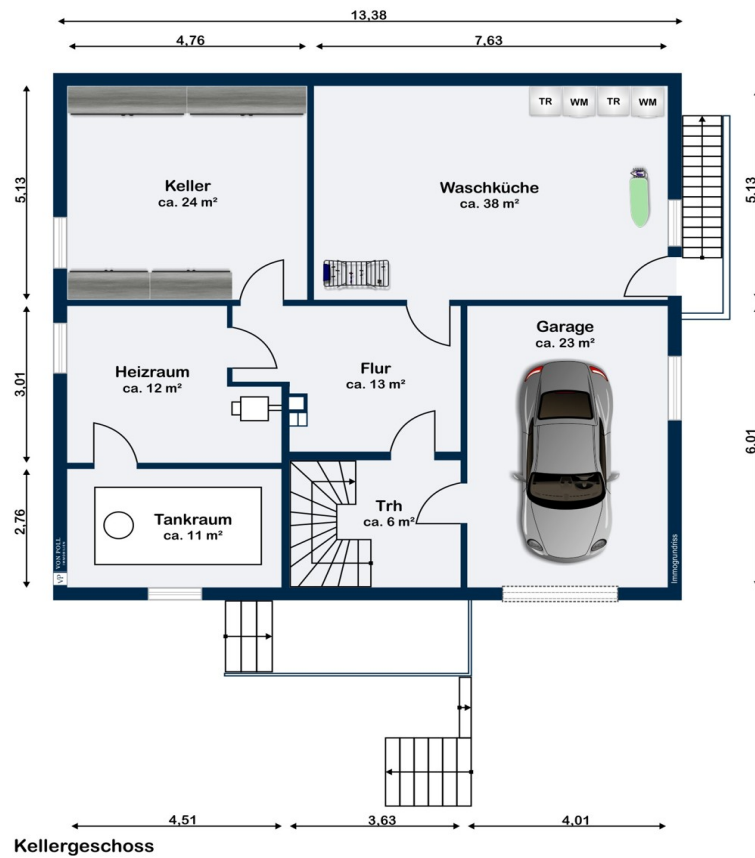
## La propriété







### Dachgeschoss



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: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## Une première impression

Ein Zuhause mit Licht, Raum und vielseitigen Möglichkeiten – dieses freistehende Einfamilienhaus in Nettersheim vereint naturnahes Wohnen mit großzügigem Komfort und flexibler Nutzung.

Ideal für Paare, die großzügiges Wohnen mit Homeoffice oder einem stillen Gewerbe – etwa für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzung – verbinden möchten, sowie für große Familien: Auf ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Lebenskonzepte. Das ca. 976 m<sup>2</sup> große Hanggrundstück sorgt zusätzlich für Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld.

Das Wichtigste auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 223 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 976 m<sup>2</sup>

Zimmer: bis zu 5 Schlafzimmer + flexibel nutzbare Wohnbereiche

Baujahr: 1984, massiv gebaut

Highlights:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 223 m<sup>2</sup>: Viel Platz für individuelles Wohnen und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten
- Vielseitiges Nutzungskonzept: Ideal für Paare mit Homeoffice oder stillem Gewerbe sowie für große Familien mit erhöhtem Platzbedarf
- Wohnküche als zentraler Treffpunkt: Großzügig geschnitten in U-Form mit moderner Kücheninsel – perfekt für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein
- Angenehmes Wohnklima: Moderner Kaminofen im Erdgeschoss sowie Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgen für behagliche Wärme

- Sonnige Terrasse mit ca. 54 m<sup>2</sup>: Viel Platz zum Entspannen, Sonnen oder für gesellige Stunden im Freien
- Ruhiger Gartenbereich: Ebenerdig angelegt und vielseitig nutzbar – ideal als Spielfläche oder grüner Rückzugsort

Ausstattung & Wohnkomfort – Durchdacht und flexibel:

- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Bis zu 5 Schlafzimmer möglich – optimal für Familien oder individuelle Raumkonzepte
- Heller Kellerraum mit separatem Außenzugang: Perfekt für Homeoffice, selbstständige Tätigkeit oder kreative Nutzung
- Garage sowie mehrere Außenstellplätze für komfortables Parken
- Dachgeschoss wird aktuell weiter ausgebaut und ist bei Übergabe fertiggestellt

Fazit – Ein Zuhause mit Raum für Ihre Zukunft

Dieses Einfamilienhaus bietet eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Flexibilität und naturnaher Lage. Ob Familienleben, Arbeiten von zu Hause oder der Wunsch nach mehr Platz – hier finden Sie die ideale Grundlage für ein langfristiges Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns Ihre digitale Anfrage – den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss. Ihren persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir ganz entspannt gemeinsam ab.

**CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## Détails des commodités

Folgende Modernisierungen wurden vorgenommen:

Erdgeschoss:

- Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Elektrik
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Rollladenkastendämmung
- Elektrifizierung der Rollläden
- Bodenbeläge auf ein großes moderneres Fliesenformat
- Türzargen und Zimmertüren
- Erweiterung der Terrasse mit verdichtetem Untergrund und Erneuerung des Terrassenbelages

Dachgeschoss:

- Badezimmer
- Gäste WC
- Küche oder zweites Schlafzimmer
- Elektrik
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Rollladenkastendämmung
- Elektrifizierung der Rollläden
- Bodenbelag Laminat
- Dachdämmung
- Installation von zwei Klimaanlage mit Außengerät der Firma Buderus

Für eine Montage einer PV Anlage sind die zwei großen Dachflächen nach Nordosten und nach Südwesten perfekt ausgerichtet.

**CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt liegt in Boudersath, einem Ortsteil der Gemeinde Nettersheim im Kreis Euskirchen, mit knapp 260 Einwohnern. Der Ortsteil Boudersath liegt inmitten der Naturidylle des deutsch-belgischen Naturpark Hohes Venn-Eifel im Osten der Gemeinde Nettersheim und grenzt im Osten sowie im Norden an das Stadtgebiet von Bad Münstereifel. Für Naturliebhaber und Wanderlustige ist dieses Objekt optimal.

Dinge des täglichen Bedarfes wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und in unter 10 Minuten zu erreichen und liegen im knapp 7 Kilometern entfernten Bad Münstereifel. In Bad Münstereifel gibt es eine groß gefächerte Auswahl an Ärzten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten: zum Beispiel gibt es großartige Shoppingmöglichkeiten im City Outlet Center. Die A1 ist vom Objekt aus in knapp 10 Minuten zu erreichen. Von dort aus können Sie die Großstädte Köln und Bonn in jeweils 55 und 50 Minuten erreichen. Sie haben ebenfalls die Möglichkeit, über den Bahnhof in Bad Münstereifel die beiden Großstädte über eine Bahnverbindung über Bad Münstereifel und Euskirchen zu erreichen. Der Bahnhof in Bad Münstereifel kann sowohl mit einer nahe liegenden Buslinie als auch mit dem Auto gut und schnell erreicht werden.

**CODE DU BIEN: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## 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](mailto:euskirchen@von-poll.com)

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

---

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