

Zülpich

# Bungalow mit Wohlgefühlcharakter und Potenzial zur Gartenoase

**CODE DU BIEN: 26365018**



**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164,23 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 649 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26365018 - 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: 26365018 - 53909 Zülpich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26365018
Surface habitable	ca. 164,23 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1968

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 29 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel léger</b>	Consommation d'énergie	<b>202.30 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>27.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2013</b>

CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich

## La propriété




CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

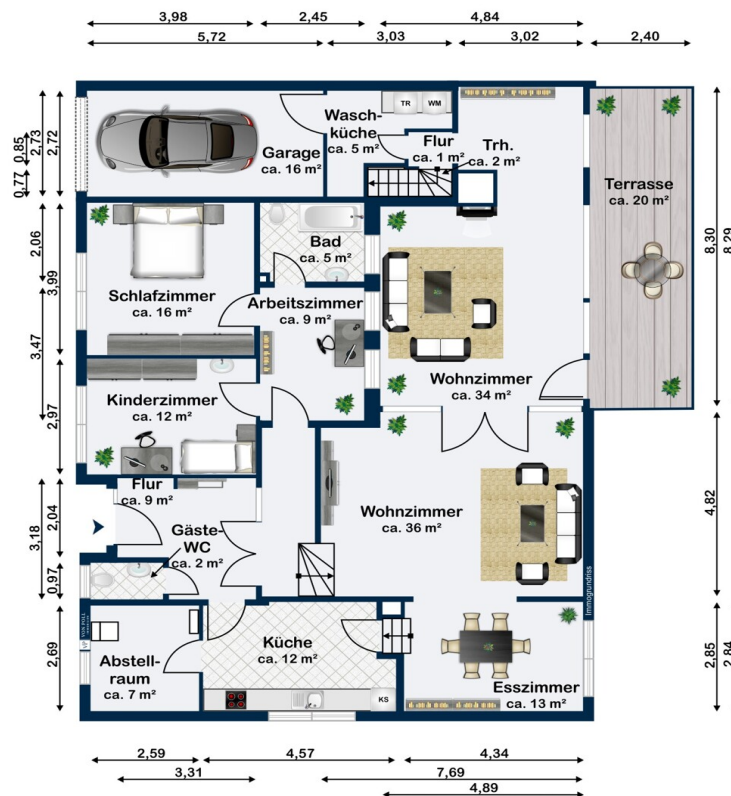
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 26365018 - 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: 26365018 - 53909 Zülpich**

## Une première impression

In einem ruhiger Ortsteil von Zülpich erwartet Sie dieser Bungalow mit einem angenehmen Wohnumfeld und viel Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die Immobilie überzeugt durch ihre praktische Aufteilung auf einer Ebene sowie durch das großzügige Platzangebot im Innen- und Außenbereich.

Das Wohnhaus bietet ein großzügiges Raumangebot und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Ergänzt wird das Angebot durch einen Garten sowie eine Garage auf dem ca. 649 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1968
- Wohnfläche: ca. 164,23 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 649 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6, davon 2 Schlafzimmer
- Garage mit ca. 15,56 m<sup>2</sup>

Highlights:

- Großzügiges Kaminzimmer mit ca. 33,54 m<sup>2</sup> – der ideale Mittelpunkt für gesellige Stunden und gemütliche Abende
- Südwestlich ausgerichtete Terrasse und Garten – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und sonnige Nachmittage
- Ruhige Wohnlage: Wohnfreundliches Umfeld mit angenehmer Nachbarschaft
- Garage: Praktische Unterstellmöglichkeit für Pkw, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum
- Gelungene Raumaufteilung: Geeignet für Familien, Paare oder komfortables Wohnen auf einer Ebene

Ausstattung & Gegebenheiten:

- Praktischer Eingangsbereich mit angenehmem Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen
- Esszimmer mit Blick in den Garten – ein einladender Ort für gesellige Stunden und gemeinsame Mahlzeiten
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche – komfortable Ausstattung für ein angenehmes Duscherlebnis
- Gäste-WC vorhanden – ideal für Besucher und den täglichen Wohnkomfort
- Glasfaseranschluss verfügbar – Laut Telekom sind an der Adresse Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload möglich.

**Außenbereich – Ihr Platz im Grünen**

Der Garten bietet viel Freiraum für Erholung und Freizeit. Ob gemütliche Sitzecke, kleine Spielfläche oder liebevoll angelegte Beete – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Nutzung zur Verfügung. Die Garage ergänzt das Angebot sinnvoll und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

**Fazit – Komfortabler Bungalow mit viel Platz**

Dieser Bungalow überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche, die praktische Aufteilung auf einer Ebene sowie das attraktive Grundstück. Die gelungene Raumaufteilung und die angenehme Wohnatmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns gerne Ihre Anfrage – weitere Informationen erhalten Sie im Anschluss. Einen Besichtigungstermin stimmen wir flexibel mit Ihnen ab.

**CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich**

## **Détails des commodités**

**Außenwände: Kalksand-Lochsteine mit Vormauersteinen außenseitig verblendet**

**Innenwände: Bims- und Kalksandstein**

**Dach: 2013/2014 erneuert**

**Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung**

**Badezimmer: bodengleiche Dusche aus 2021**

**Bodenbeläge: Parkett, PVC-Belag, Fliesen, Teppich**

**Heizung: Gasbrennwerttherme, 2013 erneuert**

**CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Stadtteil von Zülpich im Kreis Euskirchen. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, naturnahem Umfeld und einer aufgelockerten Bebauung, die besonders für Familien, Paare und Ruhesuchende attraktiv ist.

Die Zülpicher Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Supermärkte wie EDEKA, REWE und ALDI Süd bieten eine gute Nahversorgung und sind bequem erreichbar.

Kindergärten sowie Schulen befinden sich sowohl im Stadtgebiet als auch in den umliegenden Bereichen von Zülpich. Die ruhige Wohnlage und die kurzen Wege machen den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Die naturnahe Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, ausgedehnte Fahrradtouren und zahlreiche Freizeitaktivitäten im Grünen. Besonders der Seepark Zülpich mit seinem beliebten Badesee sowie die angrenzenden naturgeschützten Ufer- und Seebereiche laden zu Erholung und Naturerlebnissen ein. Ergänzt wird das vielfältige Freizeitangebot durch die Römerthermen, zahlreiche Sport- und Vereinsmöglichkeiten sowie das kulturelle Angebot der Stadt Zülpich.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A1 und A61 sind Köln, Bonn und Aachen gut erreichbar. Auch die Verbindung Richtung Euskirchen ist besonders für Pendler attraktiv.

### Fazit:

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der Zülpicher Innenstadt und einer soliden Infrastruktur. Eine attraktive Wohnlage für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Anbindung kombinieren möchten.

**CODE DU BIEN: 26365018 - 53909 Zülpich**

## **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: 26365018 - 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](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)**