

Euskirchen

# Top gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage und gemütlichem Garten in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26365016



**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 272 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen**

- 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: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26365016</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 111 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1997</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Consommation finale d'énergie	<b>132.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>15.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1998</b>

CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen

## La propriété



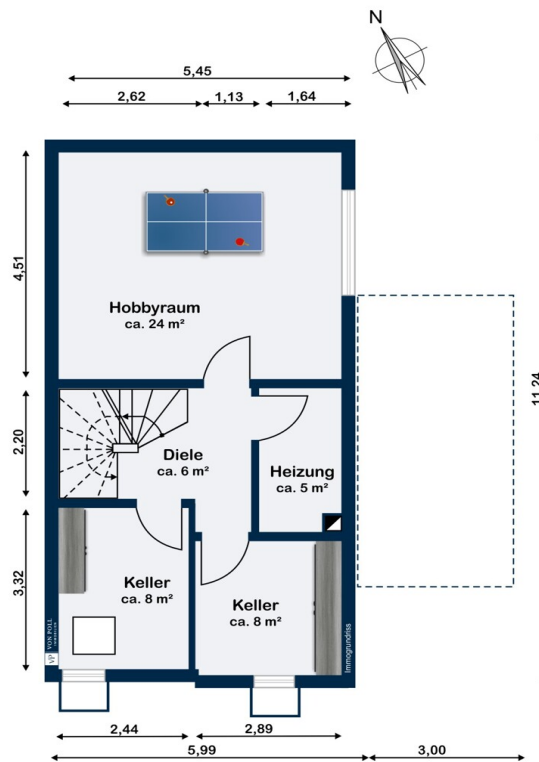
**CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen**

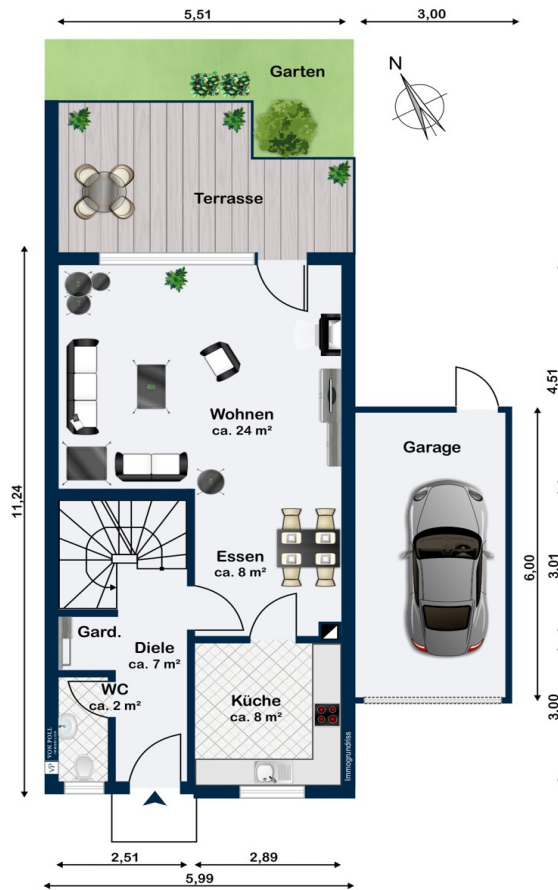
## La propriété

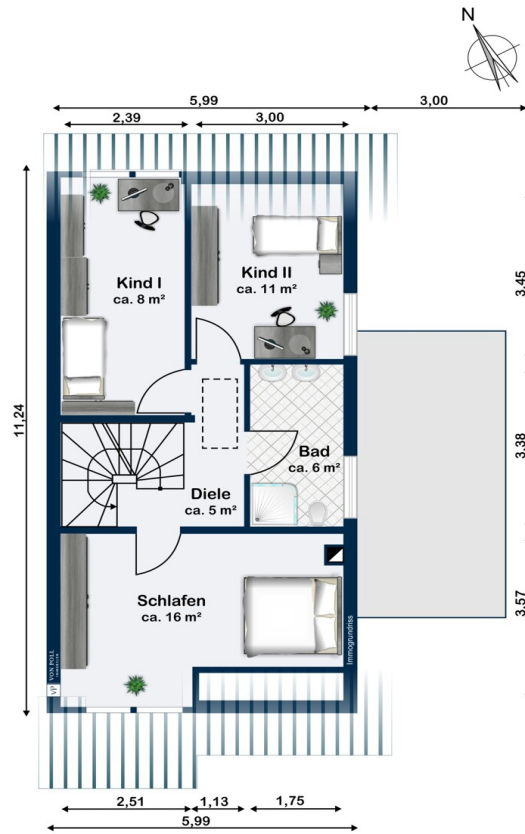


CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen

# 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: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## Une première impression

In ruhiger Wohnlage präsentiert sich diese top gepflegte Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit eingewachsenem Garten und gemütlichem Wohnambiente.

Auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche (anteilige Terrasse) verteilt sich eine praktische Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer. Das ca. 272 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung im eigenen Garten und überzeugt durch seine geschützte Atmosphäre.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1997
- Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 272 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4, davon 3 Schlafzimmer
- gemütliche Terrasse mit 18 m<sup>2</sup> (anteilig 50 % = 9 m<sup>2</sup>) und gepflegten Garten
- Bauweise: massive Doppelhaushälfte
- Voll unterkellert
- 3 Etagen: KG, EG und DG

Highlights:

- Ruhige Lage: Angenehmes Wohnumfeld mit guter Privatsphäre
- Gepflegter Garten: Eingefriedet durch eine Hecke und ideal für entspannte Stunden im Freien
- Kleine Gartenhütte: Praktischer zusätzlicher Stauraum für Gartenutensilien oder Fahrräder
- Zusätzlicher gemauerter Grundofen: Sorgt für eine gemütliche Atmosphäre besonders in der kalten Jahreszeit
- Vielseitige Raumaufteilung: Geeignet für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung

Ausstattung & Gegebenheiten:

- Zentralheizung mit Gas und 160 l Warmwasserspeicher
- Badezimmer mit Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Voll unterkellert mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten (zum Beispiel: Hobbyraum)

Außenbereich – Ihr Rückzugsort im Grünen:

Der Garten bietet eine angenehme Mischung aus Privatsphäre und Nutzungsmöglichkeiten. Die Heckenbepflanzung sorgt für einen natürlichen Sichtschutz und schafft eine ruhige

**Atmosphäre. Das kleine Gartenhäuschen ergänzt den Außenbereich sinnvoll und bietet zusätzlichen Stauraum.**

**Fazit – Familienfreundliches Zuhause mit gemütlichem Charakter**

**Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre solide Bauweise, die ruhige Lage und die funktionale Raumaufteilung über drei Etagen. Der gepflegte Garten, der zusätzliche Grundofen und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit Wohlgefühlcharakter.**

**Auch liegt die Immobilie direkt am Ortsrand, von wo aus man direkt mit der Familie oder dem Hund spazieren gehen kann.**

**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: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## **Détails des commodités**

**Mauerwerk: 17,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk zuzüglich Isolierung und Vollverklinkerung**

**Haustrennwände: zwischen den 17,5 cm starkem Kalksandsteinmauerwerk ist eine weiche Schallschluckmatte**

**Fenster: Kunststofffenster mit 2-facher Isoverglasung ; Fensterbänke außen: beschichtete ALU-Fensterbank**

**Rollläden: Kunststoffrollläden im EG und DG, sowie im Hobbyraum im KG**

**Dach: Dachpfannen und Dämmung Baujahr entsprechend**

**Heizung: Gas-Zentralheizung von Buderus (1998) mit 160 l Warmwasserspeicher; Grundofen im Wohnzimmer**

**CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Frauenberg, einem gewachsenen, ruhigen Wohnvorort im Nordwesten der Stadt Euskirchen. Frauenberg ist durch eine überwiegend aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit dörflichem Charakter.

Unmittelbar im Ortskern befindet sich die Pfarrkirche St. Georg, ein romanisch-gotisches Baudenkmal mit Ursprüngen aus dem 10. Jahrhundert – ein identitätsstiftendes Merkmal des Stadtteils.

Direkt an der Kirche liegt der Sankt-Georg-Platz, eine kleine Grün- und Freifläche, die als Treffpunkt des Ortslebens dient.

### Nahversorgung & Infrastruktur

Die fußläufige Nahversorgung im Stadtteil selbst ist begrenzt; Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind über das Pkw in der Euskirchener Innenstadt gut erreichbar. Apotheken und medizinische Grundversorgung befinden sich in der Innenstadt (z. B. Annaturm Apotheke, Kirchstraße, ca. 3 km).

### Freizeit & Vereinsleben

Der SV Frauenberg 1930 e.V. ist unmittelbar im Stadtteil ansässig und bietet ein breites Sport- und Vereinsangebot, darunter Fußball, eine Sporthalle sowie Gruppenkurse. Der Verein gilt als lebendiger Mittelpunkt des Gemeinschaftslebens in Frauenberg. Darüber hinaus profitiert die Lage von der unmittelbaren Nähe zur Natur und den Erholungsflächen des Voreifelraums.

### ÖPNV-Anbindung

Die Bushaltestelle „Frauenberg Kirche“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Objekts (wenige Gehminuten) und stellt die Verbindung in die Euskirchener Innenstadt sowie zum Bahnhof sicher.

**CODE DU BIEN: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## **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: 26365016 - 53881 Euskirchen**

## 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)**