

Blankenheim

Großzügiges vielseitig nutzbares Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26365026



PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,74 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.035 m²

CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

- **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: 26365026 - 53945 Blankenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26365026
Surface habitable	ca. 171,74 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	439.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 73 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	141.20 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

La propriété



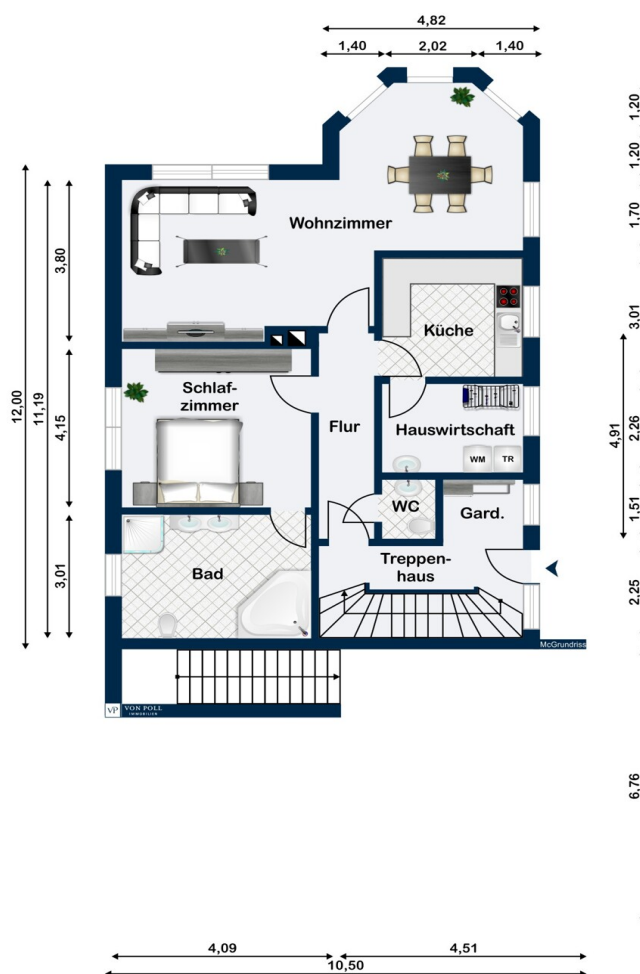
CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

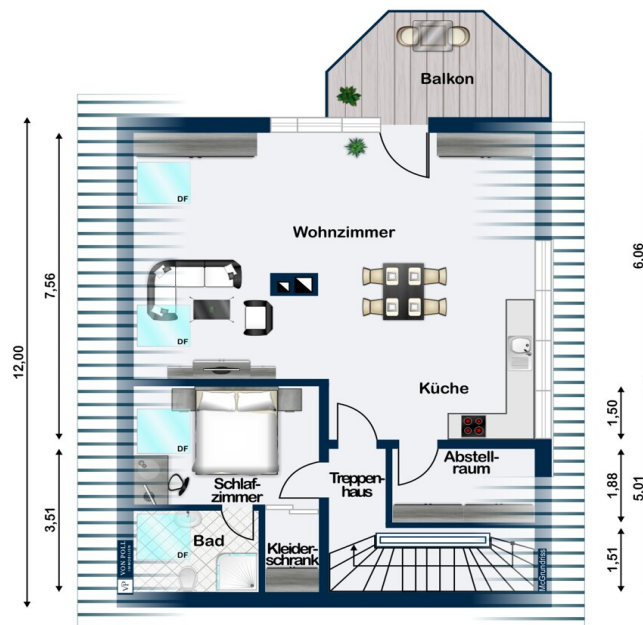
La propriété

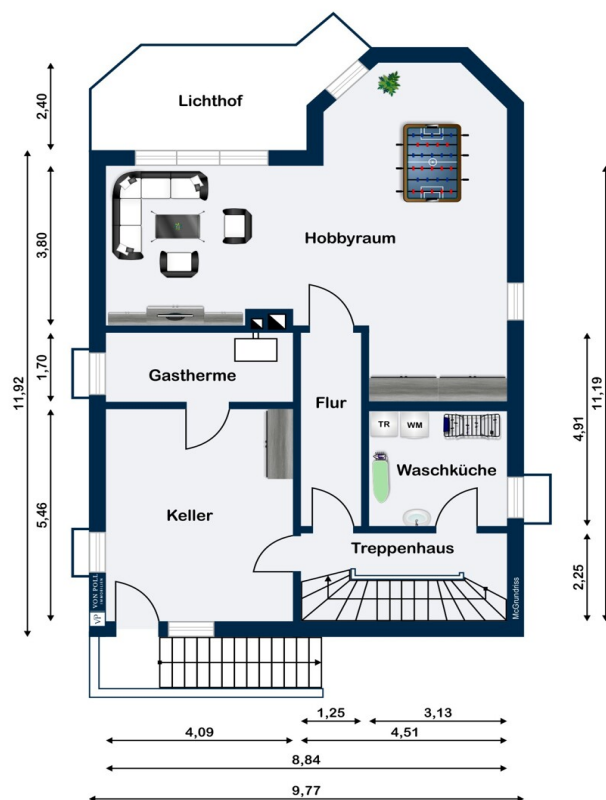


CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

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: 26365026 - 53945 Blankenheim

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 verbindet großzügiges Wohnen mit viel Freiraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 1.035 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage gelegen, bietet die Immobilie ca. 171,74 m² Wohnfläche und damit viel Platz für Paare mit großzügigem Raumanspruch oder Familien mit bereits älteren Kindern.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und überzeugt durch helle, großzügig geschnittene Räume. große Fensterflächen, der Blick ins Grüne und der direkte Zugang vom Essbereich in den Garten schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Platzangebot zusätzlich und bietet mit einem offenen Wohnbereich inklusive Küchenbereich und einem weiteren Badezimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Plus bietet das Kellergeschoss: Hier stehen nochmals ca. 98 m² Nutzfläche zur Verfügung. Ein noch im Rohbau befindlicher großzügiger Raum mit ca. 39 m² bietet interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Gestaltung. Entsprechende Ideen könnte hier zusätzlicher Wohnraum bzw. eine Einliegerwohnung oder ein Büro schaffen. Oder ein großer Raum für ein Hobby, das einfach viel Platz benötigt.

Highlights:

- Ca. 171,74 m² Wohnfläche – Großzügiges Platzangebot
- Ca. 98 m² zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss – Viel Platz für Hobby, Lagerung, Arbeiten oder weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.
- Potenzial für eine Einliegerwohnung – Der ca. 39 m² große Kellerraum bietet eine interessante Grundlage für eine mögliche Umgestaltung zu zusätzlichem Wohnraum bzw. einer Einliegerwohnung.
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.035 m² – Viel Freiraum für Garten, Freizeit, Spielbereiche oder individuelle Gestaltungsideen.
- Heller Wohn- und Essbereich – Große Fensterflächen und der Blick ins Grüne sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre.
- Zwei Badezimmer – Praktisch auf beide Wohnebenen verteilt; im Erdgeschoss mit Eckbadewanne und Dusche, im Dachgeschoss mit Dusche

Ausstattung & Wohngefühl:

- Bodentiefe Sprossenfenster mit Gartenzugang – Der Essbereich verbindet den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich.
- Separate Küche – Mit Einbauschränken in Holzoptik, dunkler Arbeitsplatte und modernen

Elektrogeräten und Durchreiche ins Esszimmer

- Schlafzimmer im Erdgeschoss – Großzügig geschnitten, mit viel Tageslicht und ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank.
- Geräumiges Bad en Suite – Mit Eckbadewanne, separater Dusche, Waschbecken und WC sowie heller Fliesenverkleidung.
- Zusätzliches Gäste-WC – Praktisch im Erdgeschoss gelegen.
- Offener Wohnbereich im Dachgeschoss – Großzügige Fensterflächen und ein heller Bodenbelag schaffen eine freundliche Atmosphäre.
- Zweiter Küchenbereich im Dachgeschoss – Bietet zusätzliche Flexibilität und eignet sich beispielsweise für die Versorgung auf dieser Wohnebene.
- Zweites Badezimmer – Mit Dusche, Waschtisch und Tageslicht durch ein Dachfenster.
- Zusätzlicher Abstell- bzw. Kleiderschrankraum – Praktischer Stauraum ergänzt das Raumangebot.
- Markante Klinkerfassade – Die klassische Gestaltung verleiht dem Haus einen zeitlosen und gepflegten Charakter.

Fazit:

Ob als großzügiges Zuhause für ein Paar, als Familienhaus mit bereits älteren Kindern oder für alle, die zusätzliche Räume für Homeoffice, Gäste oder Hobbys benötigen – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Ein Zuhause für alle, die viel Platz, Ruhe und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu schätzen wissen – mit zusätzlichem Potenzial für die Zukunft.

Neugierig geworden?

Gerne können Sie uns Ihre Anfrage digital zukommen lassen. Den Exposé-Link erhalten Sie im Anschluss direkt. Einen Besichtigungstermin stimmen wir danach gemeinsam mit Ihnen ab.

CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

Détails des commodités

Kellerwände: 36,5 cm Bimssteine

Außenwände: 24 cm Bimssteine mit Kerndämmung, sowie Verblendung

Heizung: Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

Bodenbeläge: Marmor, Fliesen und Laminat

Badezimmer im EG: Eckbadewanne und Dusche

Badezimmer im DG: Dusche

Fenster: Doppelverglaste Kunststoffsprossenfenster mit Rollläden

Dach: Satteldach

Türen im EG: Fürs Alter bereits breiter gewählt

Badezimmer im EG: Auch fürs Alter bereits größer gewählt

Fußbodenheizung: Im EG vorhanden

Küchen: Im EG eine qualitativ hochwertige gepflegte Küche mit Geräten vorhanden und im DG eine Küchenzeile mit Geräten

Heizkörper: Im DG und KG

Garten: Zisterne vorhanden

Umfriedung: Hübsche Bruchsteinmauer teilweise vorhanden

CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Blankenheim im Kreis Euskirchen. Die Lage verbindet ein naturnahes und entspanntes Wohnumfeld mit der guten Erreichbarkeit des Blankenheimer Ortskerns und seiner vielfältigen Infrastruktur.

Blankenheim ist geprägt von einer angenehmen, dörflichen Atmosphäre und der reizvollen Landschaft der Nordeifel. Gleichzeitig befinden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens in kurzer Entfernung. Direkt vor Ort stehen mit einem Kindergarten und einer Grundschule bereits Angebote für Familien zur Verfügung. Profinos - Kita St. Mariä Himmelfahrt und die Gem. Grundschule liegen in Blankenheim und unterstreichen die familienfreundliche Lage.

2-5 Autominuten entfernt stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte, gastronomische Angebote, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Supermärkte wie REWE, Lidl und ALDI SÜD ergänzen das Angebot.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die weitläufige Landschaft der Nordeifel lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Mit dem Eifelsteig, dem AhrSteig sowie zahlreichen EifelSchleifen und EifelSpuren befinden sich attraktive Wanderwege in der näheren Umgebung. Der Freilinger See bietet darüber hinaus Möglichkeiten für Wassersport und Erholung.

Der historische Ortskern von Blankenheim ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet ein besonderes Ambiente mit malerischen Fachwerkhäusern, engen Gassen und der bekannten Ahrquelle. Über dem Ortskern thront die historische Grafenburg. Sehenswert sind außerdem das Eifelmuseum, der mittelalterliche Tiergartentunnel und die Römervilla.

Auch die Verkehrsanbindung ist für die ländliche Lage gut. Über die umliegenden Bundesstraßen sind die größeren Orte und Städte der Region gut erreichbar. Der Bahnhof Blankenheim (Wald) bietet Anschluss an die Strecke Köln-Trier in Richtung Euskirchen und sowie in Richtung Gerolstein. Eine regelmäßige Busanbindung verbindet den Bahnhof und den Blankenheimer Ortskern mit den umliegenden Ortsteilen.

Blankenheim bietet damit eine attraktive Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der guten Erreichbarkeit der Infrastruktur von Blankenheim – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 26365026 - 53945 Blankenheim

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26365026 - 53945 Blankenheim

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