

Blankenheim

# Natur- und Tierliebhaber aufgepasst! Gestalten Sie Ihr Traumhaus im Grünen

????????? ??????????: 25365002



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

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 125,84 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 2.558 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ??? ??????

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????   | 25365002                  |
| ???????????          | ca. 125,84 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????      |
| ?????????            | 4                         |
| ????????????? ???    | 3                         |
| ???????????          |                           |
| ???????????          | 2                         |
| ????? ?????????????? | 1920                      |

|                |                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????  | 149.000 EUR                                                                           |
| ??????         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ?????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????      | ????????                                                                              |
| ?????????????? |                                                                                       |
| ?????????      | ?????????, ??????,<br>?????,<br>????????????????<br>?????????                         |

????????? ???? ?????

|              |            |              |                |
|--------------|------------|--------------|----------------|
| ?????????    | ???????? ? | ???????????? | BEDARF         |
| ?????????    |            | ?????????    |                |
| ???? ?       | ????       | ???? ?       | 477.30 kWh/m²a |
| ?????????    | 22.04.2035 | ?????????    |                |
| ???????????? |            | ?????????    | H              |
| ???? ?       |            | ?????????    |                |
| ???? ?       | ????       | ?????????    |                |
|              |            | ???? ?       | 1920           |
|              |            | ???? ?       |                |
|              |            | ???? ?       |                |
|              |            | ???? ?       |                |

??????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



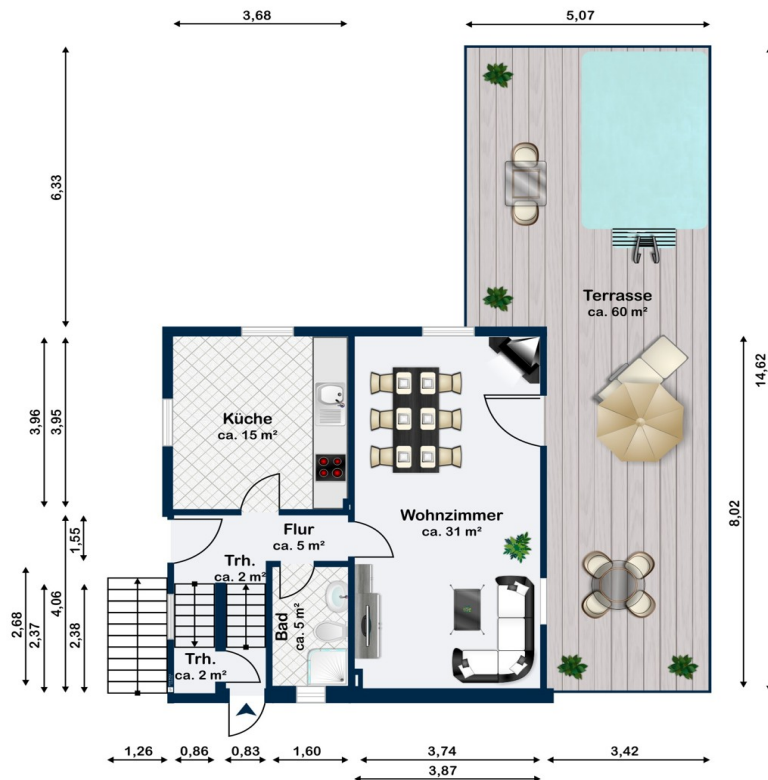
??????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

?? ????????



??????? ???????? : 25365002 - 53945 Blankenheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

## ??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses familienfreundliche Einfamilienhaus in einem Ortsteil von Blankenheim. Es bietet eine solide Grundlage für ein gemütliches Zuhause, das durch individuelle Gestaltung und Pflege zu neuem Leben erweckt werden kann. Auf rund 125 Quadratmetern Wohnfläche eingebettet auf einem circa 2558 Quadratmeter großen Grundstück finden Sie alles, was man für ein gemütliches Zuhause benötigt. Durch die Größe des Grundstückes eignet sich die Immobilie auch für Tierliebhaber ganz gut. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 175 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Vodafone) Das Haus ist über zwei Eingangstüren im Erdgeschoss zugänglich. Unmittelbar hinter dem Treppenhaus finden Sie eine geräumige Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich. Gegenüber von der Küche liegt das Tageslichtbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken. Zum Garten hin befindet sich das einladende Wohnzimmer, das durch eine Tür direkten Zugang zur Terrasse bietet. Für zusätzliche Wärme sorgt ein moderner Kamin. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, darunter ein großzügiges Elternschlafzimmer. Das Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken ist direkt vom jeweiligen Schlafzimmer aus zu erreichen und spart einem den Weg in das Bad im Erdgeschoss. Würde man die Holzterasse weiter rauf gehen, dann kommt man in den Dachboden, der als begehrter Kellerraum viel Stauraum bietet. Ein besonderes Highlight des Anwesens sind die Bestattung und die Anbauten, die mit einem Ausbau noch zusätzlich Platz und Möglichkeiten für Ihre persönlichen Wünsche eröffnen können. Eine moderne PV-Anlage mit einer Leistung von bis zu 8,9 kWp ist bereits vorhanden. Die Garage mit elektrischem Tor bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern führt Sie auch direkt zum Hof, zur Bestattung und zum Garten – ein ideales Plus für Naturfreunde und Familien, die den Außenbereich genießen möchten. Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten für Tierhaltung, den Anbau von Beeten oder zur freien Gestaltung von Grünflächen. Für die Freizeitgestaltung stehen Ihnen sogar zwei freistehende Pools und ein Gewächshaus zur Verfügung – diese warten darauf, gepflegt und in neuem Glanz erstrahlen zu dürfen. Insgesamt bietet das Anwesen viel Potenzial und Raum für Ihre persönlichen Vorstellungen. Hier lässt sich ein einzigartiges Zuhause schaffen, das sowohl im Inneren als auch im Außenbereich viele Möglichkeiten zur Entfaltung bietet. Haben wir Ihr Interesse für diese Immobilie geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Sobald Ihre Anfrage dann bei uns eingegangen ist, erhalten Sie den Exposé-Link zum Objekt und erfahren dadurch die genaue Lage. Einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren wir dann mit Ihnen

nach Ihrer telefonischen Kontaktaufnahme mit uns.

??????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

???????????????? ???? ??????????

Die Ausstattung dieses Einfamilienhauses zeichnet sich wie folgt aus:

- Größtenteils Fliesen im Erdgeschoss und Laminat im Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche im Erdgeschoss sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss
- Moderner Kamin im Wohnzimmer
- Überwiegend 2-fach verglaste Fenster aus Kunststoff im Haus
- Begehbare Kältspeicher im Dach
- Teilunterkellertes Untergeschoss mit viel Platz zum Lagern
- Zwei freistehende Pools sowie ein Gewächshaus im Außenbereich
- elektrisches Garagentor
- PV-Anlage mit einer Leistung von bis zu 8,9 kWp

??????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

??? ??? ??? ???????????

Blankenheim, eine charmante und malerische Gemeinde mit rund 8.000 Einwohnern, liegt im idyllischen Süden des Kreises Euskirchen und zeichnet sich durch eine besonders hohe Lebensqualität aus. Umgeben von grünen Wäldern und einer unberührten Natur bietet Blankenheim seinen Bewohnern eine ruhige und gleichzeitig gut erschlossene Heimat. In der direkten Umgebung finden sich alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, von Supermärkten und Fachgeschäften bis hin zu gemütlichen Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Auch verschiedene Schulformen sind in kürzester Zeit erreichbar, sodass die Familie sich hier in jeder Lebensphase wohlfühlen kann. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert eine schnelle und bequeme Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen. Der Bahnhof Blankenheimerdorf, nur wenige Minuten entfernt, ermöglicht eine direkte Zugverbindung nach Köln und Trier, was besonders für Pendler von großem Vorteil ist. Zudem erreichen Sie die Autobahn A1 in circa zehn Minuten, sodass Sie in etwa einer Stunde das pulsierende Zentrum von Köln erreichen können. Blankenheim bietet somit die perfekte Balance zwischen ruhigem Leben in der Natur und der Nähe zu den urbanen Vorteilen der Großstadt.

??????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 477.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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 Handelsregistorauszugs, 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.

??????? ?????????: 25365002 - 53945 Blankenheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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