Blankenheim

# Charmantes Bauernhaus – Ideal für Naturliebhaber und Heimwerker

***??????? ????????: 25365005***

**???? ??????: 229.000 EUR • ?????????: ca. 110,3 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 577 m²**

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25365005 |
| ????????? | ca. 110,3 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1890 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 229.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 20 m² |

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 06.10.2034 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 121.30 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1890 |

??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim

# ?? ???????

??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim

# ?? ???????

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
**02/2025**

faz.net/begehrteste-produkte-services

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

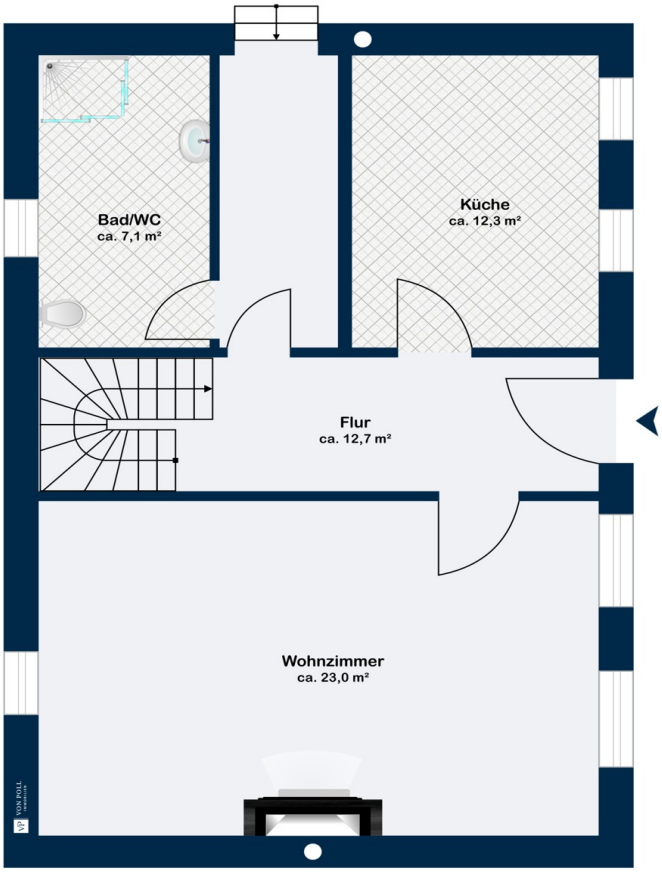
# ?? ???????

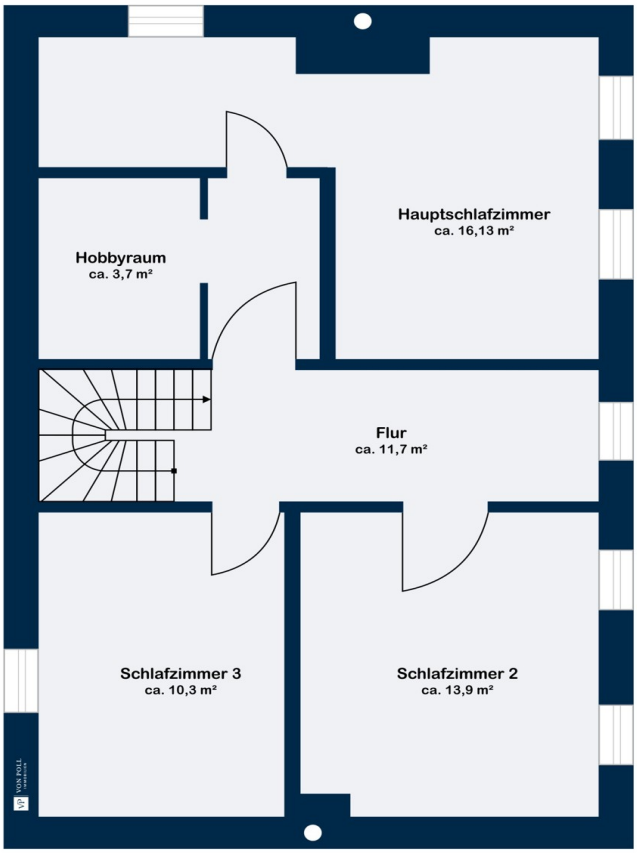
**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

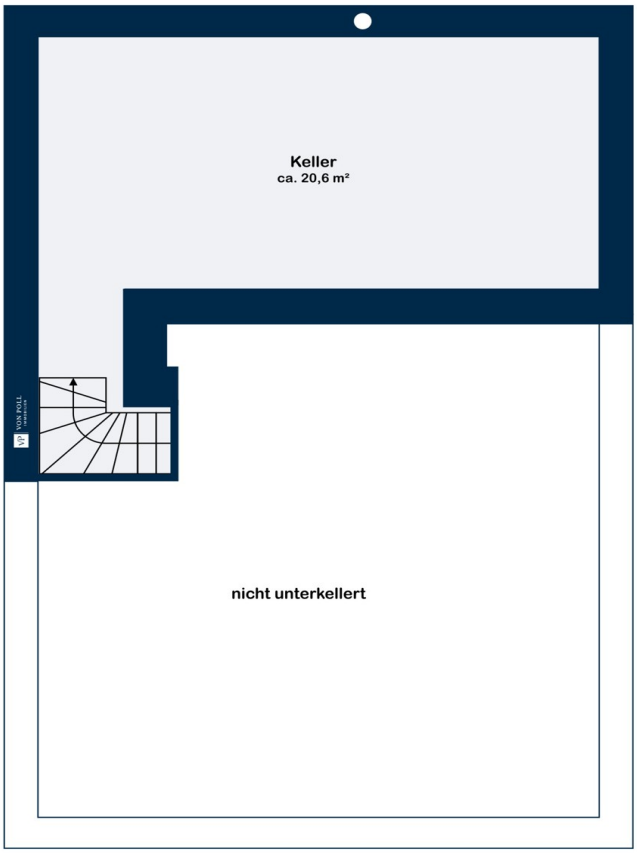
# ?? ???????

## ??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim

# ??????




Hobbyraum
ca. 3,7 m²
Hauptschlafzimmer
ca. 16,13 m²
Flur
ca. 11,7 m²
Schlafzimmer 3
ca. 10,3 m²
Schlafzimmer 2
ca. 13,9 m²


Keller
ca. 20,6 m²
nicht unterkellert

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

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

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

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses besondere Bauernhaus in einem Ortsteil von Blankenheim.

Das Bauernhaus bietet auf rund 110,3 m² Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 20,6 m² im Untergeschoss alles, was man für ein gemütliches Zuhause benötigt.

Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Vodafone)

Im Erdgeschoss empfängt Sie linkshändig der Wohn-/Essbereich mit rund 23 m², der ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie oder Freunden bietet. Rechtshändig befindet sich die nach Ihren Wünschen gestaltbare Küche mit ausreichendem Platz für einen weiteren Esstisch. Zudem befindet sich ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche im Erdgeschoss.

Das Obergeschoss des Hauses umfasst insgesamt 3 Schlafzimmer: darunter ein großes Hauptschlafzimmer mit einem zusätzlichen Raum, der sich ideal als Hobbyraum, Büro oder auch als begehbarer Kleiderschrank nutzen lässt. Eine Holztreppe führt Sie vom Obergeschoss in den begehbaren Kaltspeicher im Dachgeschoss. Dieser bietet ebenfalls viel Platz zum Lagern.

Besonders hervorzuheben ist die wohnlich ausgebaute Bestallung, die Ihnen zusätzlich Platz und Komfort bietet. Hier befindet sich ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne, sowie ein gemütlicher Partyraum, der sich ideal für gesellige Abende oder als zusätzlicher Wohnbereich nutzen lässt. Eine Bar mit Holztheke rundet das Raumangebot ab. Darüber hinaus verfügt der Anbau über eine praktische Nische mit Waschküche, die den funktionalen Bereich des Hauses abrundet.

Vom Anbau aus haben Sie direkten Zugang zum Hof, zur Scheune und zum Garten – perfekt für Naturliebhaber und Familien, die den Außenbereich genießen möchten.

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.

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

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

Die Ausstattung dieses Bauernhauses zeichnet sich wie folgt aus:
- Größtenteils Fliesen im Erdgeschoss und Holzdielen im Obergeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- 2-fach verglaste Fenster
- Begehbarer Kaltspeicher im Dach
- große Scheune mit viel Platz zum Lagern und Heimwerken

Die teilweise wohnlich ausgebaute Bestallung bietet folgende Ausstattung:
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Partyraum mit Bar und Holztheke
- abschließbares Lager
- Zugang zum Hof, zur Scheune und zum Garten
- Nische mit Waschküche und Gebäudeheizung

**??????? ????????: 25365005 - 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.

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 121.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**??????? ????????: 25365005 - 53945 Blankenheim**

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

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

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen
Tel.: +49 2251 - 92 93 710
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com