

Euskirchen

Zwei separate Lebensbereiche – Ein Zuhause voller Möglichkeiten mit PV-Power und grüner Oase

????????? ??????????: 25365033



???? ??????: 637.000 EUR • ??????????: ca. 225,56 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 636 m²

??????? ????????: 25365033 - 53881 Euskirchen

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

??????? ?????????: 25365033 - 53881 Euskirchen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25365033	???? ?????	637.000 EUR
????????	ca. 225,56 m ²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	7		MwSt.) des
????????????? ??	5		beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	4	???? ???????????	2014
???? ???????????	1998	????????	??????
		????????????	
????? ???????????	1 x ?????????? ??	??????????????????	ca. 113 m ²
	?????????????, 1 x	?????	
	??????	??????	????????, WC
			??????????,
			??????, ?????,
			?????
			????????????????
			????????

???????? ?????????: 25365033 - 53881 Euskirchen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ????????????	72.98 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.06.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1998

??????? ???????? : 25365033 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365033 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????? : 25365033 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365033 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365033 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ?????????: 25365033 - 53881 Euskirchen

?? ????????

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services



??????? ?????????: 25365033 - 53881 Euskirchen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

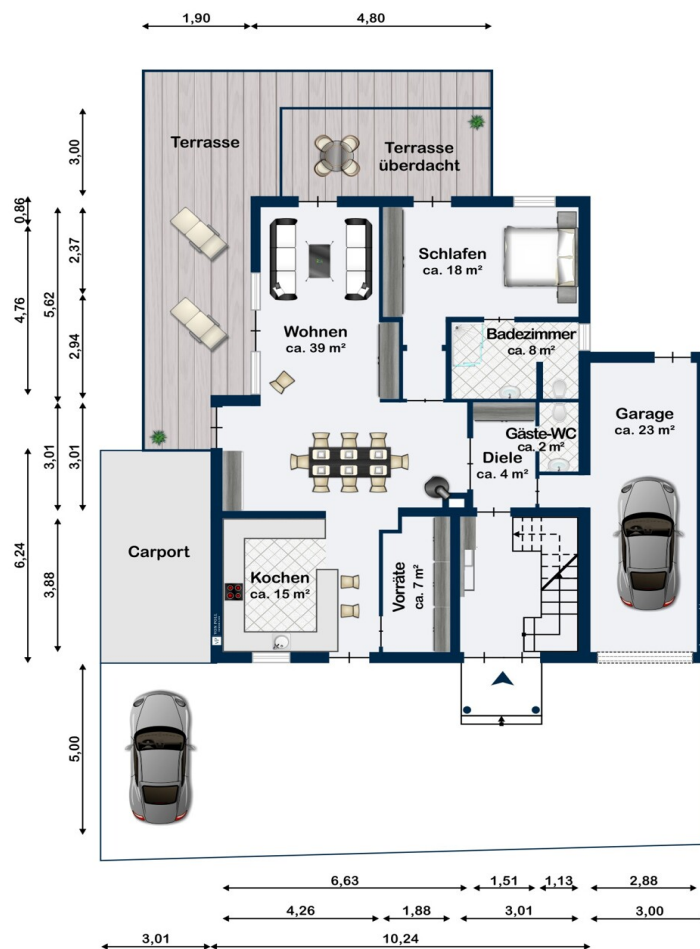
Finden Sie
Ihre Immobilie.

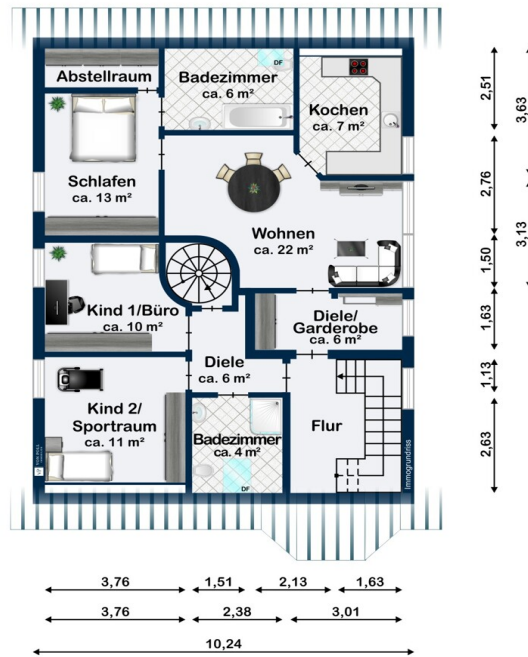
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

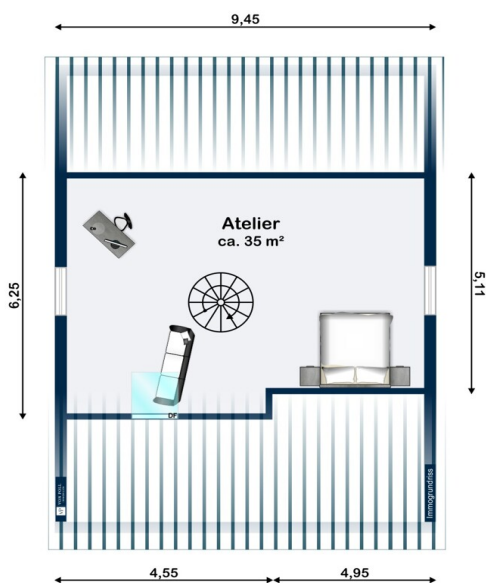
www.von-poll.com

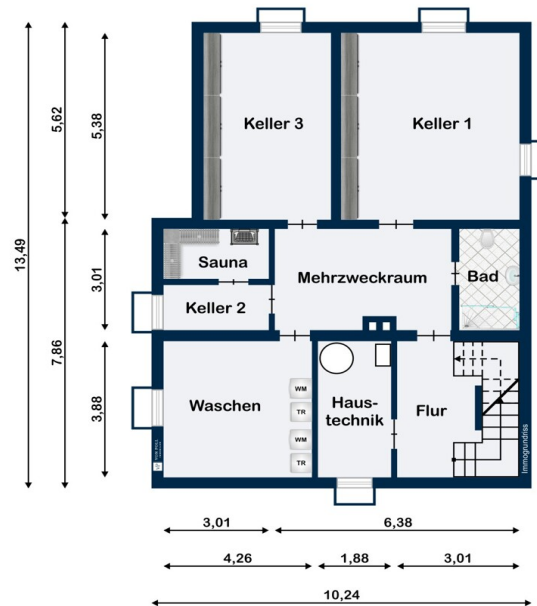
??????? ???????? : 25365033 - 53881 Euskirchen

???????









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

??????? ?????????: 25365033 - 53881 Euskirchen

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

Ihr Leben, Ihr Zuhause, Ihre Ersparnis!

Dieses stilvolle Zweifamilienhaus in ruhiger, ländlicher Lage und städtischer Nähe von Euskirchen-Euenheim bietet Ihnen nicht nur erstklassige Ausstattung, sondern auch eine hohe Energie-Unabhängigkeit dank guter Dämmung, gesundem Raumklima, besten Energiewerten und der leistungsstarken, ertragsreichen Photovoltaikanlage.

Ob Sie flexible Mieteinnahmen (mit der ELW) generieren möchten, einen Platz für Großeltern suchen oder das große Atelier für Homeoffice oder Ihre Selbstständigkeit nutzen wollen – dieses Haus wurde für die Zukunft konzipiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Wichtigste auf einem Blick

- Wohnfläche: ca. 226 m²
- Grundstück: ca. 636 m²
- Baujahr: 1998
- Zimmer: 7 (inkl. Einliegerwohnung)
- Energie Effizienzklasse B
- Besonderheiten: Eigene PV-Anlage (9,31 kWp) - ca. 3.500€ jährliche Einnahme

Ausstattung & Lifestyle – Ihr persönlicher Luxus

- Gemütlichkeit: Offener Wohn-Essbereich mit elegantem, effizientem Kaminofen und Fußbodenheizung im EG und ELW
- Best Ager: Wohnung 100 qm im EG mit wenigen Handgriffen barrierefrei
- Flexibel: Wohnung im DG kann mit wenig Umbau auf ca. 121 m² (inklusive des Ateliers) erweitert werden
- Koch-Traum: Hochwertige Nolte-Einbauküche in U-Form mit edlen Marmor-Arbeitsplatten, Weinkühlschrank und erstklassigen Miele-Elektrogeräten
- Bequem: Lebensmittel in nur 3 m vom Auto durch die Küchentür in den Abstellraum
- Wellness zu Hause: Ihr privater Spa-Bereich im ausgebauten Keller mit Sauna, separatem Duschbad und Ruheraum
- Praktisch: Zugang von der Garage in den Flur und Garten
- Homeoffice / Selbstständigkeit / Hobby: großzügiges, helles Atelier im ausgebauten Spitzboden (ca. 35 m²) mit Kirschholzparkett und Ausblick
- Kommunikation: Glasfaser-Internetanschluss und Netzwerkverkabelung in allen wichtigen Räumen (bis zu 250 MBit/s)
- Keller: Ausgebaut und bestens isoliert mit viel Platz für Hobby und Lager

Garten & Flexibilität – Ihr privates Paradies

- Wohnen in 2 Einheiten: Das Haus bietet maximalen Gestaltungsfreiraum. Die separate, ca. 54 m² große Einliegerwohnung (mit Bad en Suite und Kochbereich) ist ideal für Ihre erwachsenen Kinder, Ihre Selbstständigkeit, Ihre Gäste, die Pflege der Eltern oder eine lukrative Vermietung
- Blickdichte Oase: komplett eingezäunter und nicht einsehbarer Wohlfühlgarten mit idyllischem Teich und Platz für die Spielgeräte Ihrer Kinder
- Terrassen-Glück: Zwei große Terrassen, davon eine hochwertig überdacht, mit edlen italienischen Natursteinen – Ihr Wohnzimmer im Freien
- Parken: Eine längere Garage (ca. 23 m²) und ein Carport bieten bequemen und sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge

Nachhaltigkeit, Unabhängigkeit & Sparpotenzial !

- PV-Power: 9,31 kWp Leistung -> ca. 11.000 kWh pro Jahr -> ca. 3.500€ Einnahmen + 1.800 kWh Eigenverbrauch gedeckt
- Energieeffizienz B: 72,98 kWh/(m²a) Poroton-Mauerwerk mit optimaler Dämmung und bestem Raumklima
- Moderne Gas-Brennwerttherme und Warmwasserspeicher
- Smarte Bewässerung: 7.500-Liter-Betonzisterne im Garten

Neugierig geworden? Senden Sie uns einfach Ihre digitale Anfrage – den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss, und Ihren persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir ganz entspannt gemeinsam ab.

??????? ???????: 25365033 - 53881 Euskirchen

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

Mauerwerk:

- Poroton mit Dämmputz

Küche:

- Hersteller Nolte, mit edler Marmor-Arbeitsplatten und erstklassigen Miele-Geräten von 2016
- Weinkühlschrank von Liebherr

Bäder:

- Bad en Suite im EG 2009 modernisiert mit bodengleicher Dusche
- Gäste - WC im EG 2009 modernisiert
- Bad en Suite in der zweiten Wohnung
- Duschbad im DG
- Duschbad im KG

Fenster:

- bodentiefe und hochwertige Holzfenster mit Rollläden
- qualitätsvolle Fliegengitter an allen Fenster und Türen

Böden:

- Terrakottafliesen durchgehend im EG und den Treppen
- Granit in der zweiten Wohnung im DG
- Laminat in den Kinderzimmern (Sportraum und Büro)
- Kirschholzparkett im Atelier / Spitzboden
- Fliesen im Kellergeschoss
- sehr hochwertige, italienische Polygonal Bruchsteine auf den Terrassen

Keller:

- ca. 90m² Nutzfläche: Sauna, Ruheraum, Duschbad, Waschküche, zwei beheizte und isolierte Räume

Elektrik:

- Baujahrgleich außer in der Küche 2016 erneuert
- Netzwerkanschlüsse (moderner CAT-7-Verkabelung) in vielen Räumen

Heizung:

- Fussbodenheizung im EG und in der zweiten Wohnung
- Heizkörper in den Kinderzimmern (Sportraum und Büro), im Kinder-/Gäste Badezimmer DG, im Atelier und in den Kellerräumen
- Gasbrennwerttherme Viessmann von 2020
- Warmwasserspeicher 160 Liter Vitocell 100-W

Photovoltaikanlage (Baujahr 2012):

- 9,31 kWp Leistung

- hat noch eine Laufzeit von 6 Jahren (bis 2032) bei Westnetz mit 29 Cent pro kWh
- 2022: 11.551 kWh Stromertrag
- 2023: 10.465 kWh Stromertrag

Garten:

- rundum eingezäunt und nicht einsehbar - ideal für Tierhalter
- Betonzisterne mit Filter und 7.500 Liter Fassungsvermögen
- Elektroanschlüsse im Garten
- Gartenteich mit Naturfischen

Garage:

- ca. 23 m² mit elektrischem Garagentor
- direkter Zugang zum Haus und auch Garten

Carport:

- Glasdach

??????? ?????????: 25365033 - 53881 Euskirchen

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

Leben Sie in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit bester Infrastruktur. Die ländliche Idylle von Euenheim verbindet sich optimal mit der schnellen Erreichbarkeit der Euskirchener Innenstadt und der Autobahn A1 (Köln/Bonn).

- 3 Minuten im Auto auf die A1
- 5 Minuten mit dem Rad zum Bahnhof oder ins Zentrum Euskirchen
- 15 Minuten zu Fuß bis zum Einkaufszentrum
- 30 Minuten mit dem Auto nach Bonn
- 55 Minuten von der Haustür mit Bus und Bahn bis in den Kölner Dom

Besonders reizvoll ist auch die aktive Dorfgemeinschaft in Euenheim. Ob Sommerfest des Turnvereins, traditionelle Karnevalsumzüge oder Veranstaltungen der örtlichen Vereine – hier wird Nachbarschaft großgeschrieben. Die unmittelbare Nähe zur Eifel eröffnet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen, die den Alltag bereichern und für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität sorgen.

??????? ?????????: 25365033 - 53881 Euskirchen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 72.98 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25365033 - 53881 Euskirchen

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

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

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