

Euskirchen

# Flammersheim – Normannenhaus mit traumhaften Garten

Αριθμός ακινήτου: 26365021



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 135,52 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 718 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

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

Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ??? ??????

???????	26365021	???? ??????	399.000 EUR
?????????	ca. 135,52 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	4	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	2		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????			<b>MwSt.) des</b>
?????????	2		<b>beurkundeten</b>
????? ????????????	1989	????????? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
		?????????	???????, ??????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

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

?????????? ??????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	????????? ??????????? ???????????	111.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.06.2036	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999

Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

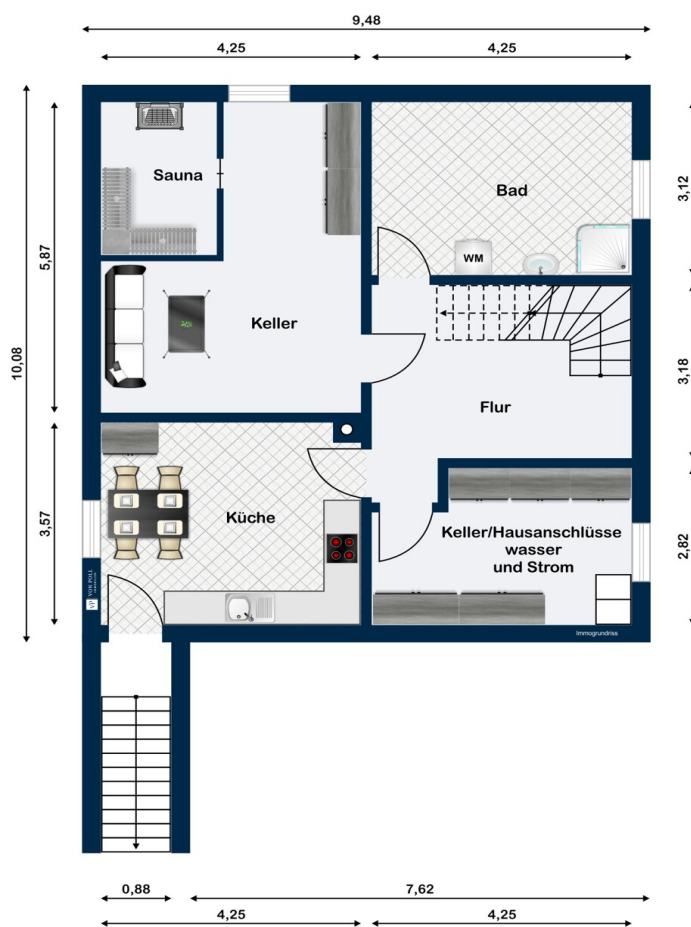
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

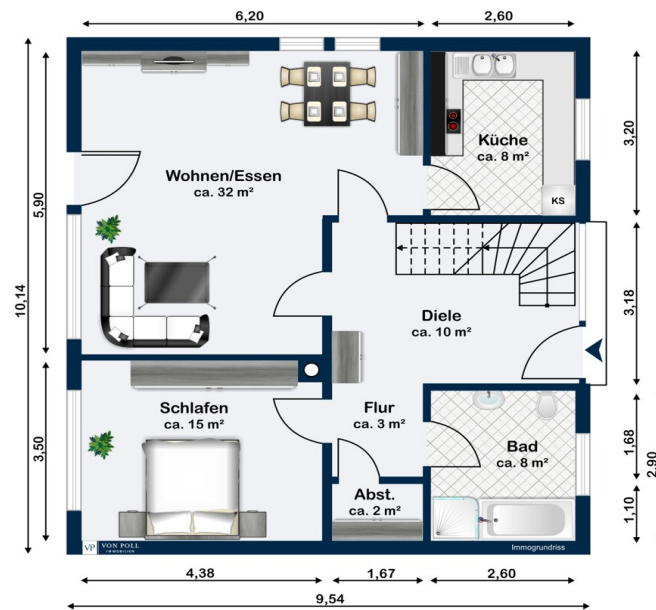
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

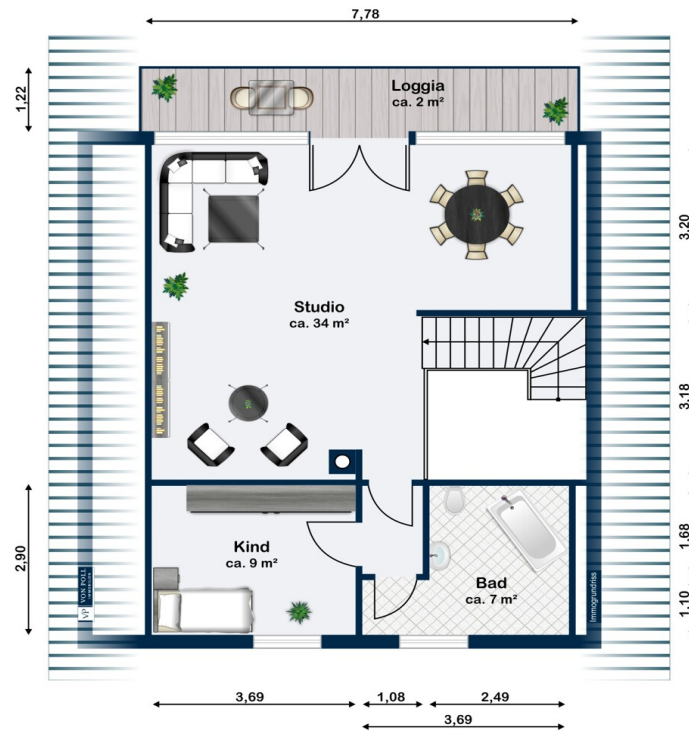


Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen**

**???** **?????** **?????????**

Diese gepflegte Immobilie in einem südöstlichen Ortsteil von Euskirchen aus dem Jahr 1989 vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und eine besondere Atmosphäre zu einem Zuhause mit individuellem Charakter. Durch die gute Raumaufteilung, die gemütlichen Kamine und das beeindruckende Dachstudio bietet das Haus ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Auf rund ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 718 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Wohnkonzept, das sowohl Raum für gemeinsame Momente als auch für persönliche Rückzugsorte schafft. Die gelungene Kombination aus funktionalen Wohnbereichen und wohnlichem Ambiente macht diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 718 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Doppelgarage

Highlights:

- Großzügiges Studio im Dachgeschoss mit Kamin - Der offen gestaltete Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer besonders gemütlichen Atmosphäre.
- Kamin im Wohnbereich im Erdgeschoss - Das Wohnzimmer im Erdgeschoss wird durch den Kamin zum behaglichen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.
- Drei Badezimmer für mehr Wohnkomfort - zwei Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres mit Dusche bieten Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse.
- Gepflegter Gartenbereich mit charmanter Grillecke, Zisterne und Pumpe - Der Außenbereich schafft einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein.
- Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum - Komfortabler Platz für zwei Fahrzeuge sowie praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte.

Ausstattung & Wohngefühl:

- Vielseitig nutzbares Dachstudio - Ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum.

- **Private Sauna im Kellergeschoss – Der ideale Rückzugsort für Entspannung und Regeneration nach einem langen Tag.**
- **Helle und freundliche Wohnräume - Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.**
- **Attraktive Kombination aus Innen- und Außenbereich - Wohnkomfort und Gartenbereich ergänzen sich zu einem stimmigen Gesamtbild.**
- **Glasfaseranschluss verfügbar – Laut Telekom sind an der Adresse Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload möglich.**

**Fazit:**

**Diese Immobilie überzeugt durch ihren individuellen Charakter, ein großzügiges Raumangebot und besondere Ausstattungsmerkmale wie die beiden Kamine, das beeindruckende Dachstudio und die Doppelgarage. Ein Zuhause für alle, die Wohnqualität, Gemütlichkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Umfeld schätzen.**

**Neugierig geworden?**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen**

**?????????????? ??? ????????**

**Außenwände Keller: Schwerbetonsteine HBL 4**

**Innenwände Keller: Kalksandsteine**

**Außenwände Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzrahmenkonstruktion mit Spanplatte 12 mm**

**Dämmung Erdgeschoss und Dachgeschoss: 10 mm Steinwolle RP III plus 55 mm Luftschicht**

**Dach: Satteldach, Braas Beton-Falzziegel**

**Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster, Baujahrentsprechend**

**Bodenbeläge: Parkett, Fliesen**

**Heizung: Gas Zentralheizung und zwei Kamine**

**Badezimmer: zwei Bäder mit Badewanne und ein Badezimmer mit Dusche im Keller**

**Garten: Terrasse, Zisterne, Gartenhaus, Grillecke**

**Doppelgarage**

**Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen**

**???? ???? ???? ????????????**

Dieser Ortsteil von Euskirchen besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit gewachsenem Charakter. Das überschaubare Ortsbild, die intakte Gemeinschaft und die naturnahe Umgebung schaffen ein Zuhause, das städtische Nähe mit ländlicher Lebensqualität vereint. Die A 1 ermöglicht eine komfortable Anbindung an Köln und Bonn, die in rund 35 bis 40 Fahrminuten erreichbar sind, sowie an Aachen in etwa 50 bis 55 Minuten.

Familien profitieren von der gut ausgestatteten Infrastruktur der nur wenige Fahrminuten entfernten Kreisstadt Euskirchen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen decken alle Bildungsstufen ab. Für die medizinische Versorgung stehen Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken bereit, das Klinikum Euskirchen ergänzt das Angebot auf kurzen Wegen.

Das Vereinsleben wird von einem traditionsreichen Sportverein geprägt, der seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil der Gemeinschaft ist. Eine historische Burg sowie vielfältige Rad- und Wanderwege laden zur aktiven Freizeitgestaltung in der näheren Umgebung ein. Gastronomische Angebote sind sowohl im Ort als auch in der Kernstadt vorhanden. Mehrere Buslinien der SVE stellen eine zuverlässige Verbindung zum Bahnhof Euskirchen und in die weitere Region sicher.

Ein Stadtteil, der ruhiges Wohnen inmitten der Natur mit allen Vorzügen einer gut vernetzten Kreisstadt verbindet – ideal für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensqualität legen.

**Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 53881 Euskirchen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26365021 - 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](http://www.von-poll.com)**