



**Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler**

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

Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ??? ??????

??????? ????????	25456036	???? ??????	749.000 EUR
??????????	ca. 269,38 m <sup>2</sup>	?????	???????????
???????	7	???????????????	???????????????
?????????? ???	5	???????????	<b>Käuferprovision</b>
??????????	2		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
???? ????????????	2000		<b>MwSt.) des</b>
????? ????????????	1 x ??????		<b>beurkundeten</b>
			<b>Kaufpreises</b>
		???????	???????????????
			???????

Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ?	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?	?????	????? ?	68.77 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	26.10.2035	????????? ????????????? ?????????	B
???? ?	?????	???? ? ?????? ?? ? ????????? ?????????????	2000

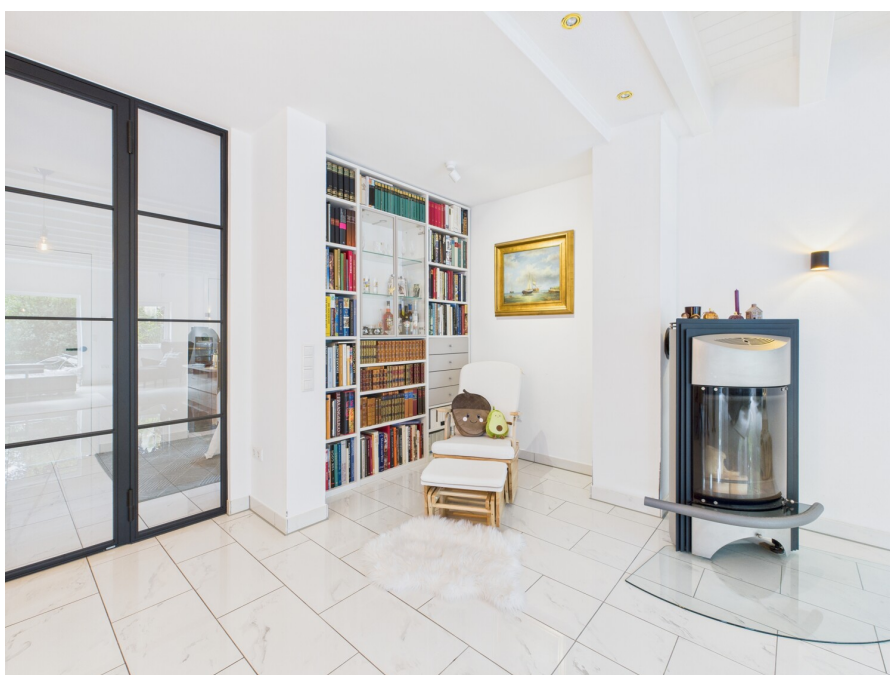
Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ????????



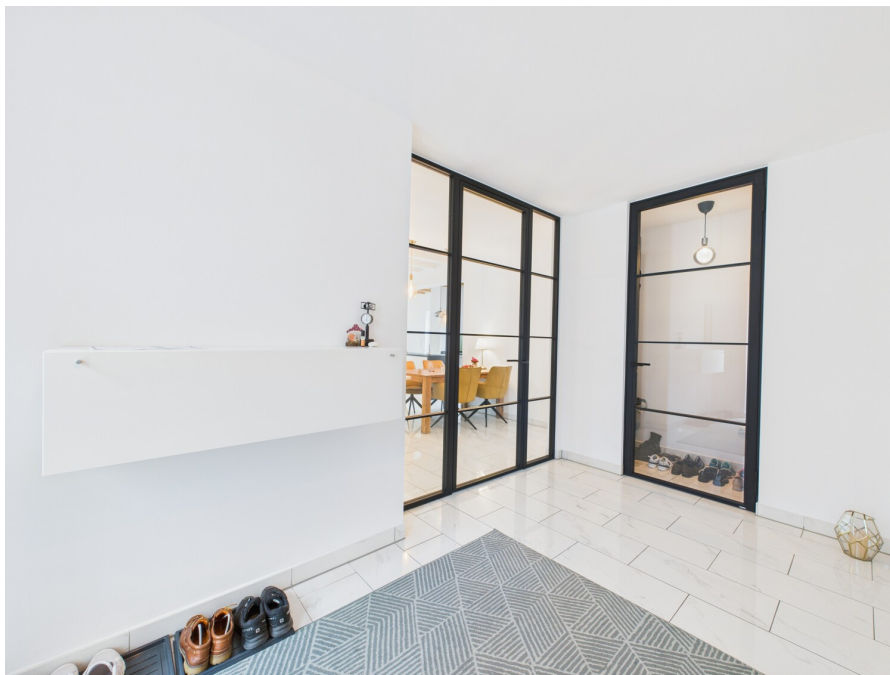
Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler

?? ????????



### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

**Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler**

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses im Jahr 2000 fertiggestellte Einfamilienhaus – ein großzügiges Domizil mit rund 269 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 544 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Neben der hochwertigen Ausstattung begeistert vor allem die Lage: Der Garten grenzt unmittelbar an einen Park mit weitläufigen Streuobstwiesen und schafft so eine besondere Wohnatmosphäre im Grünen.

Bereits beim Betreten wird die gelungene Verbindung aus zeitgemäßem Wohnkomfort und moderner Technik spürbar. Die Außenwände des Hauses sind gedämmt, die im Jahr 2021 erneuerte Haustür sowie die ebenfalls 2021 eingebauten Kunststoffenster mit dreifacher Verglasung sorgen für ein hohes Maß an Energieeffizienz und Sicherheit. Ergänzt wird dies durch elektrische Rollläden mit Somfy-Steuerung und einen Einbruchschutz nach WK 3 Standard. Im Erdgeschoss verleihen stilvolle Lofttüren aus dem Jahr 2022 dem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich eine moderne und offene Atmosphäre. Hier bildet ein Kamin den gemütlichen Mittelpunkt, während die offene Raumgestaltung fließend in die hochwertig ausgestattete Küche übergeht, die erst 2023 teilerneuert und erweitert wurde und höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ergänzt wird sie durch eine separate Vorbereitungsküche, die als raffinierte Erweiterung dient – ideal, um stilvolle Menüs vorzubereiten und zugleich den repräsentativen Charakter des offenen Wohnbereichs zu bewahren. Dieser Bereich dient ebenfalls als Hauswirtschaftsraum und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss sowie ausreichend Platz für einen Trockner.

Auch die Haustechnik präsentiert sich auf dem neuesten Stand: Die Viessmann-Gasheizung stammt aus dem Jahr 2014, der Brenner wurde 2024 erneuert. Für eine zeitgemäße Infrastruktur sorgt der vorhandene Glasfaseranschluss. Das Dach des Hauses ist mit besonderen spanischen Dachziegeln gedeckt, die der Immobilie eine exklusive Optik verleihen.

Die Raumaufteilung unterstreicht den durchdachten Charakter des Hauses und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf allen Ebenen. Im Erdgeschoss stehen neben dem weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich ein Schlafzimmer sowie ein vollwertiges Badezimmer zur Verfügung, was das Wohnen auf einer Ebene problemlos ermöglicht. Das Obergeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Schlafzimmer, das über eine eigene Ankleide und einen Balkon verfügt. Ergänzt wird diese Etage durch ein helles Kinderzimmer, eine gemütliche Bibliothek und ein geräumiges Badezimmer, das ideal auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt ist.

Das Obergeschoss ist zudem über ein separates Treppenhaus mit eigener Eingangstüre

erreichbar. Im Dachgeschoss eröffnet sich ein weiterer, flexibel nutzbarer Bereich: Eine Galerie, die aktuell als Fitnessfläche dient, eine kleine Sauna sowie eine attraktive Ausbaureserve, in der auch die Heizungsanlage untergebracht ist, laden zur individuellen Gestaltung ein und lassen viel Raum für kreative Wohnideen.

Das Kellergeschoss bietet neben zwei praktischen Abstellräumen ein besonderes Highlight: einen Weinkeller mit offenem Lehmbooden, der in den Hausanschlussraum integriert ist. Diese traditionelle Ausführung sorgt für eine natürliche Regulierung von Temperatur und Luftfeuchtigkeit – ideale Bedingungen für die Lagerung edler Weine und zugleich ein charmantes Detail, das den besonderen Charakter des Hauses unterstreicht.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Die seitlich gelegene Terrasse mit ihrer 2017 errichteten Holzüberdachung geht fließend in die südlich ausgerichtete Hauptterrasse über, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und zum Verweilen im Freien einlädt. Der liebevoll angelegte Garten eröffnet durch seine direkte Lage am Park mit Streuobstwiesen einen einzigartigen Blick ins Grüne und sorgt für ein unvergleichliches Wohnerlebnis inmitten der Natur.

Dieses Haus vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Architektur und eine besondere Lagequalität. Dank seiner Konzeption eignet es sich ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare und lässt sich bei Bedarf jedoch auch mit wenig Aufwand wieder in ein Zweifamilienhaus aufteilen – und bietet damit ein Zuhause, das allen Lebenssituationen gerecht wird.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler**

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

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Elsdorf, eingebettet in eine ruhige und familienfreundliche Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die direkte Nachbarschaft zu einem weitläufigen Park mit Streuobstwiesen, an den der eigene Garten unmittelbar angrenzt. Diese seltene Lagequalität verbindet das Wohnen im Grünen mit einem hohen Maß an Privatsphäre und Erholung – ein Paradies für Familien, Naturliebhaber und all jene, die Wert auf Entspannung in unmittelbarer Nähe zum eigenen Zuhause legen.

Elsdorf liegt im Rhein-Erft-Kreis und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Sportangebote sind vielfältig vorhanden, von Rad- und Wanderwegen durch die Felder und Wiesen bis hin zu Vereinen und Kulturangeboten im Ort.

Die Anbindung ist ebenfalls hervorragend: Über die Bundesautobahn A61 gelangen Sie in kurzer Zeit nach Köln, Düsseldorf, Aachen oder in die umliegenden Städte des Rheinlands. Auch der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Bahnhöfe.

So bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – ein harmonisches Umfeld, das Wohnen, Arbeiten und Erholen optimal miteinander verbindet.

**Αριθμός ακινήτου: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
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 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.

**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: 25456036 - 50189 Elsdorf - Neu-Etzweiler**

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

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

Sylvia Krabbe

---

**Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim**

**Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0**

**E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)**

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

---

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