Erftstadt – Gymnich

Großzügiges Zweifamilienhaus mit hohem Wohnkomfort

??????? ????????: 24400004

www.von-poll.com

???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 250 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 581 m²

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

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

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

?? ??? ?????

??????? ????????	24400004
?????????	ca. 250 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1976
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	595.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	229.80 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	28.01.2025	????????? ??????????? ????????	G
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

?? ???????

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

?? ???????

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

?? ???????

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

?? ???????

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

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

www.von-poll.com

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

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

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses geräumige Haus aus dem Jahr 1976. Ursprünglich als einseitig angebauter Bungalow konzipiert, wurde es um 1989 aufgestockt und zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. In den 90er Jahren wurde eine umfassende Modernisierung durchgeführt, wodurch die Immobilie auf großzügigen 250 m² Wohnfläche viel Raum für eine große Familie oder einen Mehrgenerationshaushalt bietet. Das Haus liegt auf einem ca. 581 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Erdgeschoss umfasst einen Wohn-/Essbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Der Wohnbereich ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet und verfügt über elektrische Rollläden sowie große Fensterfronten, die Zugang zu einer südlich ausgerichteten Sonnenterrasse und einer nord-westlich ausgerichteten Terrasse bieten. Die hochwertige Küche von Neff, aus dem Jahr 2019, bleibt der Immobilie erhalten, sodass Sie kulinarisch sofort loslegen können. Ein Zugang vom Schlafzimmer zur überdachten Terrasse sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne runden das Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, ein lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich, eine Küche und ein Gäste-WC. Ein breiter Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, während praktische Nischen und Einbauschränke zusätzlichen Stauraum schaffen. Von der Küche aus gelangt man auf die großzügige Dachterrasse mit herrlichem Ausblick. Die Immobilie ist voll unterkellert und sorgt für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier gibt es einen Vorratsraum, einen großen Hauswirtschaftsraum mit Zugang in den Garten, eine Werkstatt, einen Hobbyraum und ein angrenzendes Schlafzimmer. Der Hobbyraum und das angrenzende Schlafzimmer können als zusätzlicher Wohnraum genutzt und umgestaltet werden, somit kann sich dieser Bereich gut als Jugendbereich oder für Gäste etablieren. Die Öl-Heizung wurde im Jahr 2007 installiert. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet viel Privatsphäre. Die große, überdachte Terrasse lädt zum Entspannen mit Freunden und der Familie ein. Im Vorgarten ist die Anlage einer ca. 1 Meter hohen Hecke oder eines Zauns gestattet, um einen zweiten Gartenbereich mit Privatsphäre zu schaffen. Eine Garage mit elektrischem Rolltor und ein Stellplatz runden das Angebot ab. Diese Immobilie bietet insgesamt viel Raum und Komfort für eine Großfamilie und ist sowohl als Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus äußerst attraktiv.

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

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

Das Haus befindet sich in Gymnich. Einem nordwestlichen Stadtteil von Erftstadt und liegt ca. 20 km su?dwestlich von Ko?ln und ca. 25 km nordwestlich von Bonn. Erftstadt geho?rt zu einer der beliebtesten Wohnlagen an der su?dwestlichen Peripherie Ko?lns. Neben seinem historischen Stadtkern und seiner Landesburg bietet Erftstadt eine hervorragende Infrastruktur. Ein breitgefächertes Angebot an Einkaufsmo?glichkeiten, Kinderga?rten und eine Grundschule befinden sich vor Ort in Gymnich. Eine medizinische Versorgung, Lebensmittelgeschäfte, ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot, mehrere Wanderrouten, ein Sport- und Tennisplatz, sowie das an der Erftaue gelegene Wasserschloss Gymnich tragen zum hohen Wohnwert Gymnichs bei. Auch das nah gelegene Naherholungsgebiet Kottenforst Ville mit seinem abwechslungsreichen Seen-Gebiet la?dt zu reichlichen Spaziergängen, Segelausflügen, Radtouren oder zum Schwimmen ein. Die Autobahnanschlussstellen A 1 und A 61 sind in wenigen Minuten erreichbar. Ko?ln erreicht man in nur 20 Autominuten. Der o?ffentliche Personennahverkehr mit Verbindungen in Richtung Ko?ln oder Trier wird durch den Bahnhof in Liblar bereitgestellt.

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2025. Endenergiebedarf beträgt 229.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

??????? ????????: 24400004 - 50374 Erftstadt – Gymnich

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com