

Bad Münstereifel

Alles andere als gewöhnlich! Ideal für Naturliebhaber! Geräumiges 2 Familienhaus mit Schwimmhalle

VP azonosító: 23365023



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 562 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 4.228 m²

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Áttekintés

VP azonosító	23365023
Hasznos lakótér	ca. 562 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	10
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1974
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 163 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	05.07.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	174.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



BELLEVUE

Best Property
Agents

2023

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

VON POLL
IMMOBILIEN

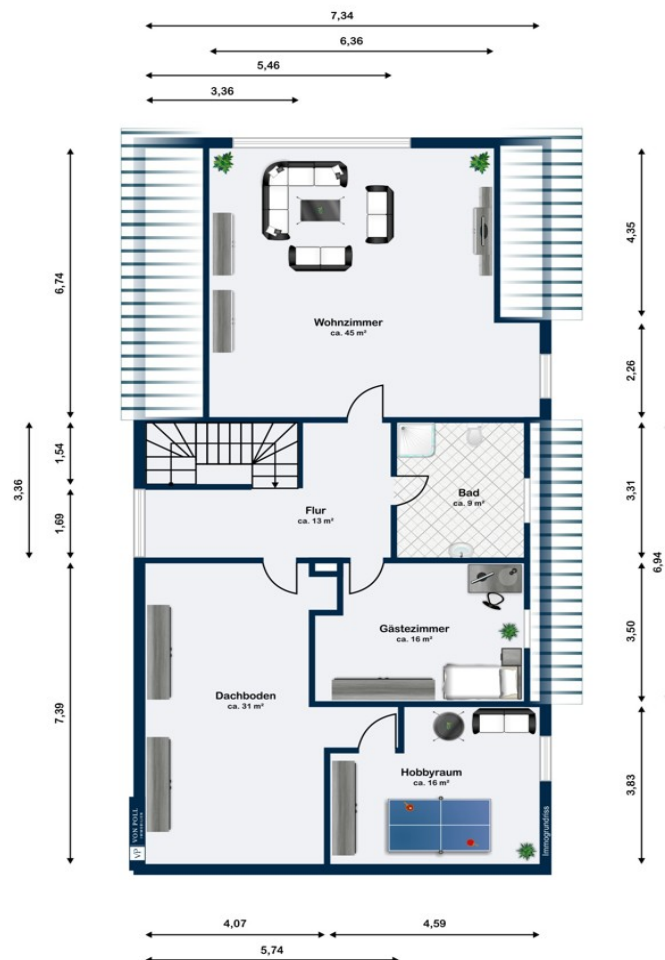
Finden Sie
Ihre Immobilie.

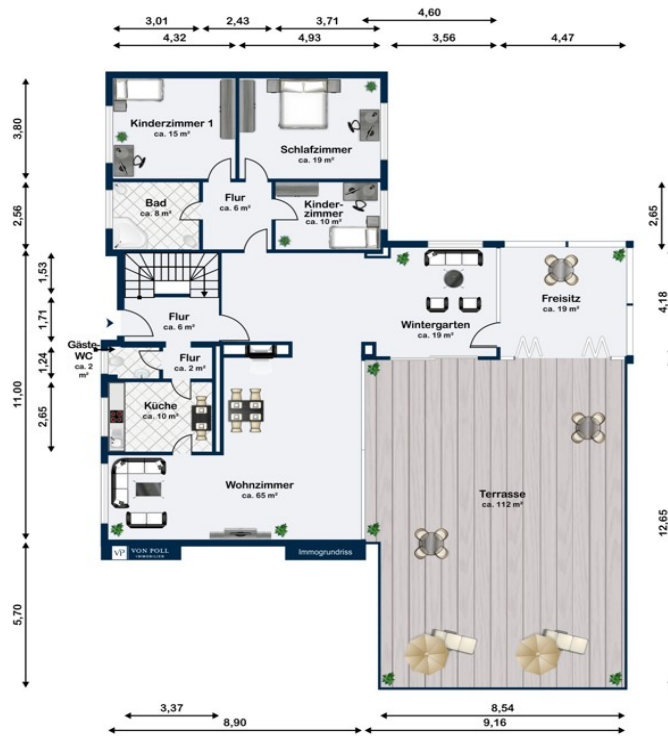
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

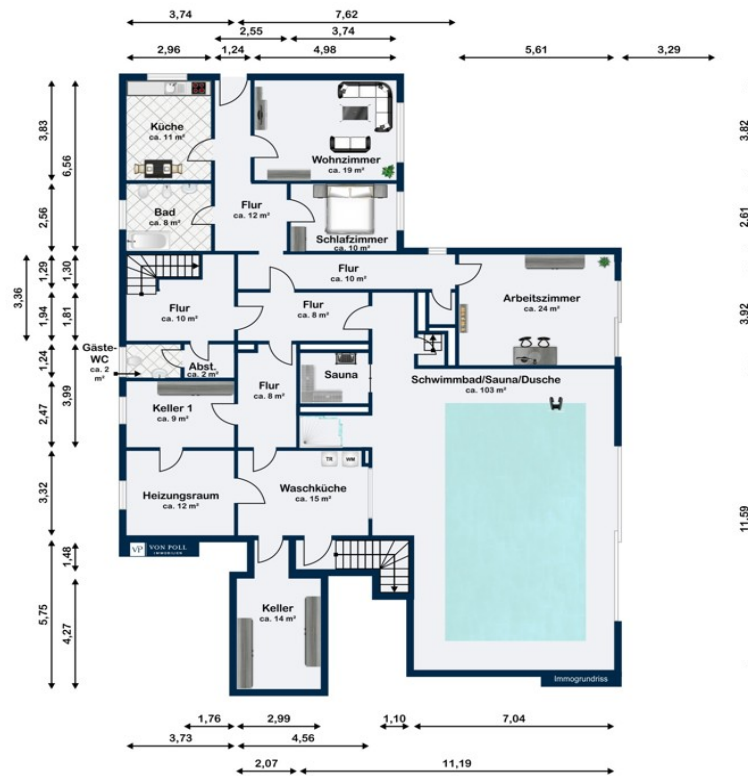
www.von-poll.com

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Az els? benyomás

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese besondere Immobilie im traumhaften, ruhigen Naturbereich in der Nähe von Bad Münstereifel. Diese Immobilie grenzt an den dortigen Wald an und steht als letztes in dem dortigen Weg. Dieses massive erbaute Objekt aus dem Jahr 1977 besteht aus zwei Wohneinheiten mit insgesamt circa 562 Quadratmetern Wohnfläche auf einem circa 2.427 Quadratmeter großen Grundstück. Diese Wohneinheiten teilen sich auf drei Etagen in circa 317 Quadratmetern und circa 100 Quadratmetern und einer weitere Wohnfläche mit circa 145 Quadratmetern als Wellnessbereich auf. Als Nutzfläche stehen unzählige Kellerräume und eine Doppelgarage noch zur Verfügung. Früher wurde die im Untergeschoss befindliche Wohneinheit auch teilweise als Büro verwendet. Eine sehr gute Nutzungsmöglichkeit könnte auch das Bewohnen durch zwei Generation in der Familie darstellen. Auch gehört zu dieser Immobilie noch ein weiteres kleines Wohnhaus (Nurdachhaus) mit Garage und Viehschutzhütte angrenzend auf einem 1.801 Quadratmeter großen Grundstück. Dieses Objekt wurde in der Vergangenheit als Gäste-, Konferenz- und Partyhaus genutzt. Das Objekt könnte modernisiert werden und ggf. auch erweitert werden. Für die Immobilie wird eine Internetverfügbarkeit von 500 Mbit/s im Download und 100 Mbit/s im Upload angezeigt (Quelle: Telekom). Sie parken Ihr Fahrzeug rechts vor dem sehr ruhig gelegenen Haus oder vor oder in der sehr großzügigen circa 65 Quadratmeter großen Garage mit Hundezwinger und betreten nun über zwei Stufen den hellen Eingangsbereich mit Zugang zum Keller- und Dachgeschoss. Dort finden Sie nun rechts die praktische Garderobe und das Gäste WC vor. Es folgt nun die U-förmige Küche und der angrenzende und zum Wohnbereich offen gestaltete Essbereich. Der gemütliche Wohnbereich mit offenem Kamin wird durch einen angrenzenden, beheizbaren Wintergarten und einen beheizbaren, überdachten Freisitz ergänzt. Sowohl von dem Wintergarten als auch von dem überdachten Freisitz haben Sie einen Zugang zu der circa 112 Quadratmeter großen, südwestlichen Dachterrasse mit tollem, nicht verbaubaren Blick in die Natur. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss noch ein idealgroßes Elternschlafzimmer, zwei helle Kinderzimmer und ein bereits modernisiertes Badezimmer mit Whirlpool- Badewanne. Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet Ihnen für Ihre Gäste großen Komfort. Hier haben Ihre Gäste ein eigenes großzügiges und durch zwei Dachgauben helles Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein Schlafzimmer. Zudem haben Sie hier auch noch einen Hobbyraum und eine Abstellfläche. Im Kellergeschoss befindet sich neben der geräumigen Schwimmhalle mit Dusche inklusiver Sauna und Zugang zum großzügigen Garten, ein Gäste-WC, zwei Abstellräume, eine praktische Waschküche mit Außenzugang, ein Heizungsraum und eine weitere Wohneinheit, eine Einliegerwohnung mit separaten

seitlichen Eingang. Aus der Schwimmhalle lassen sich sicherlich auch anderen Hobbyräume schaffen. Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Außeneingang, eine Diele, eine Einbauküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, einen Abstellraum und ein großes Arbeitszimmer. Das Grundstück bietet auch mehrere Zufahrten um den Garten bewirtschaften zu lassen. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Personen oder Familien mit größerem Platzbedarf die aber auch die Ruhe im naturnahen Bereich lieben. Haben wir Ihr Interesse für diese besondere Immobilie besonders im traumhaften, ruhigen Naturbereich von Bad Münstereifel geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Részletes felszereltség

Das Objekt wurde im Jahr 1977 hochwertig erstellt.

Mauerwerk: Kalksandlochsteine und Bims mit KS Riemchen verblendet

Fenster: Doppelverglast

Böden: Naturstein / Keramik, Fliesen, Teppich

Heizkörper: Gussradiatoren

Ölheizkessel: Baujahr circa 2006

Warmwasser: Standspeicher

Zwei sehr große Gauben

Wintergarten

Freisitz: Stahlrohr Glaskonstruktion

Schwimmhalle: nicht mehr in Funktion

Sauna

Doppelgarage mit Zwinger

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Minden a helyszínr?!

Die Stadt Bad Münstereifel mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadtteilen oder Ortschaften leben noch einmal circa 13.000 Einwohner. Die Stadt ist weit über die Grenzen hinweg für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt. Auch das deutschlandweit bekannte erste City-Outlet innerhalb der Stadtmauern erfreut sich großer Beliebtheit. Viele Bewohner der Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und anderer erholen sich gerne hier. Die Umgebung von Bad Münstereifel bietet viele Möglichkeiten für Wanderbegeisterte und Naturliebhaber an, z.B. die unzähligen Wanderwege oder der in der Nähe beginnende Nationalpark Eifel. In der Stadt gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Die Autobahnanbindung an die A1 ist mit dem PKW in circa 15 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man gut die Städte Aachen, Köln, Düsseldorf und weitere. Die Bundesstadt Bonn ist 30 Kilometer entfernt. Ebenfalls hat man die Möglichkeit diese Städte mit der Bahnverbindung von Bad Münstereifel, über Euskirchen zu erreichen.

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 174.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. 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.

VP azonosító: 23365023 - 53902 Bad Münstereifel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dino Benjak

Kölner Straße 119 Euskirchen
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com