

Blankenheim

# Wohnen wo andere Urlaub machen

**CODICE OGGETTO: 24365007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,74 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 880 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24365007
Superficie netta	ca. 174,74 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1999

Prezzo d'acquisto	379.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 132 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.01.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



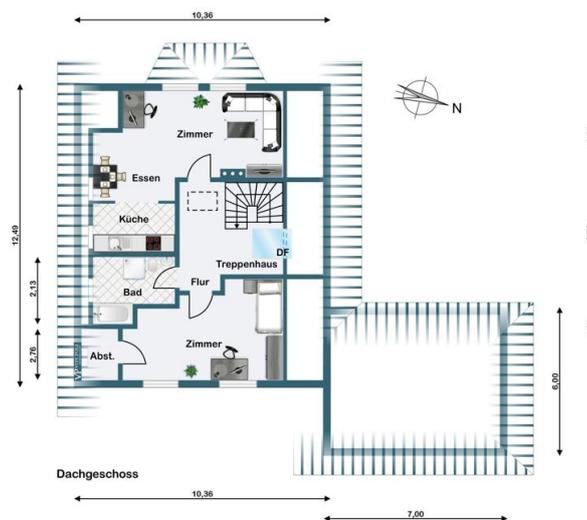
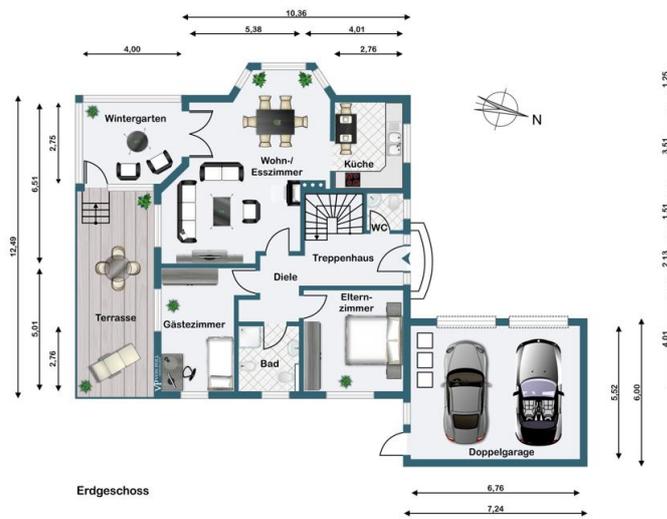
CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

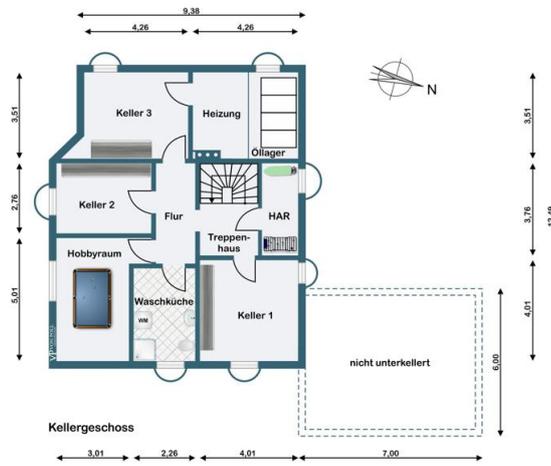
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses sehr gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Blankenheim Lommersdorf. Der neue Eigentümer darf sich bei dem Objekt, das im Jahr 1999/2000 massiv erbaut worden ist, auf eine Wohnfläche von circa 175 Quadratmetern und eine Nutzfläche von circa 132 Quadratmetern freuen. In der Wohnfläche wurden anteilige 13,74 Quadratmeter des Wintergartens und der Terrassenfläche berücksichtigt. Im Erdgeschoß befinden sich folgende Räumlichkeiten, ein modernisiertes Gäste-WC, eine Diele, ein modernisiertes Badezimmer mit einem Waschtisch, einem Bidet und einer Dusche, ein großes Schlafzimmer, ein helles Büro- oder Schlafzimmer, ein sehr großzügiges Wohn- und Esszimmer mit schönem Erker, eine praktische Küche und ein lichtdurchfluteter Wintergarten. Abgerundet wird das Ganze durch die sichtgeschützte Terrasse, die man vom Wintergarten aus betreten kann. Der ganztägig sonnendurchflutete südlich liegend Garten hat einen schönen gewachsenen Baum- und Heckenbestand und lässt sich eventuell als Nutzgarten einrichten. Von der Terrasse gibt es einen Zugang zur Doppelgarage und in das Gartenhaus. Das helle Dachgeschoß verfügt auch hier über je ein großes Wohn- und Esszimmer und einen offenen Durchgang zu einer modernen Küche, ein großzügiges Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit einer Dusche und einer Badewanne runden diesen Wohnbereich ab. Diese Ebene würde sich ideal auch als Ferienwohnung verwenden lassen oder für das Wohnen mit mehreren Generationen in einem Haus. Der Keller beinhaltet drei große Kellerräume, im ausgebaute Hobbyraum fühlt man sich wie in einem Wohnraum, die Waschküche ist zu einem zusätzlichen Badezimmer mit einer Dusche erweitert worden. In zwei Räumen liegt Laminat und die restliche Ebene ist gefliest. Ein nicht ausgebauter Speicher lässt sich über eine Speicherluke mit ausklappbarer Leiter erreichen. Oberhalb des Fahrzeugabstellraumes (Garagenspeicher) gibt es weitere Lagermöglichkeiten. Das Grundstück ist straßenseitig mit einer sehr schönen zum Haus passenden Bruchsteinmauer eingefasst. Alles in allem ist dieses Objekt sehr gepflegt. Somit kann dieses Objekt nach der Übergabe direkt bezogen werden. Haben wir Ihr Interesse für dieses sehr gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage 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.

**CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim**

## Dettagli dei servizi

Mauerwerk: massiv, vermutlich Bimsstein

Boden: Fliesen, Teppich und Laminat

Fenster: weiße Kunststoffsprossenfenster

Badezimmer: EG Dusche, Bidet, Waschtisch und Hänge-WC

DG Badewanne, Dusche, Waschtisch und Hänge-WC

Heizung: Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher

Dach: Dachpfannen

**CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim**

## Tutto sulla posizione

Lommersdorf mit seinen circa 613 Einwohnern gehört zur Gemeinde Blankenheim im Süden von Nordrheinwestfalen. Bekannt ist Lommersdorf unter anderem wegen dem bevorstehenden, seit Jahrzehnten geplanten, Lückenschluss der A1 mit dem geplanten Autobahnanschluss mit der Bezeichnung Lommersdorf. Darüber hinaus ist Lommersdorf landschaftlich sehr schön gelegen, der Freilinger See als bekanntes Urlaubsziel ist direkt in der Nachbarschaft. Von hier haben Sie rundherum viel Weitblick über die Nordeifel bis weit nach Rheinlandpfalz hinein. Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie im circa 10 km entfernten Blankenheim. Beziehungsweise im kleinem Rahmen im Bäcker / Dorfladen in Lommersdorf. Kindergarten ist vor Ort, Grundschulen sind drei in der Umgebung und für die weiterführenden Schulen geht es nach Blankenheim, Bad Münstereifel oder Adenau. Zur Zeit ist der Autobahnanschluss noch circa 8 km entfernt aber zügig erreichbar und über die Anschlussstelle Blankenheim ist man innerhalb einer Stunde in den Stadtzentren von Köln, Bonn und Aachen. Der nächste Bahnhof ist in Blankenheimer Wald in 16,3 km Entfernung oder Bad Münstereifel in 23,8 km Entfernung.

**CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 111.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

**CODICE OGGETTO: 24365007 - 53945 Blankenheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119 Euskirchen  
E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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