

Zülpich

## Sogno di famiglia con giardino paradisiaco in posizione tranquilla a Zülpich

Codice oggetto: 25365007



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134,08 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

- 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: 25365007 - 53909 Zülpich

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25365007
Superficie netta	ca. 134,08 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1962

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	01.04.2035	Consumo energetico	343.10 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962



Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà



Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà





Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà



Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà





Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà



Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà





Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN


Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## La proprietà



Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

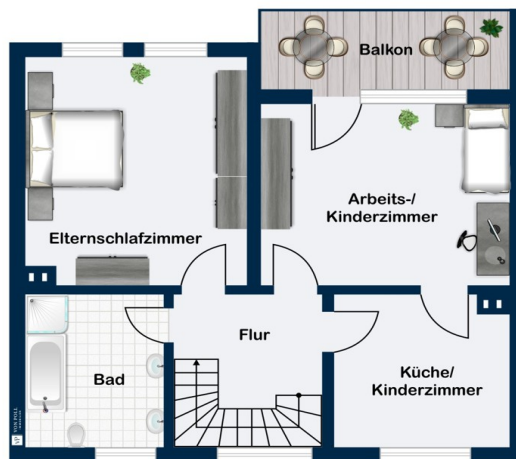
## La proprietà

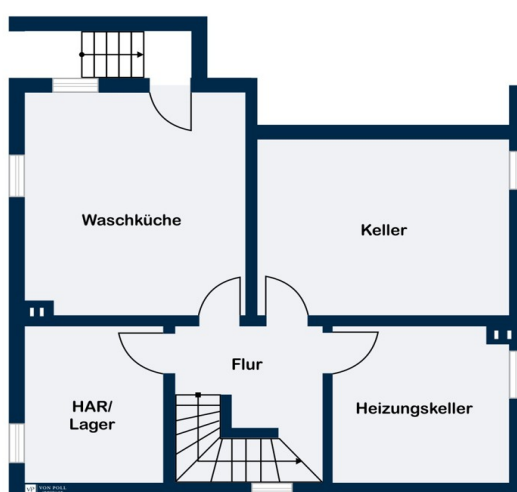


Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## 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: 25365007 - 53909 Zülpich

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presenta questa casa indipendente in posizione tranquilla, ideale per una famiglia, in un quartiere di Zülpich. Qui potrete godere di circa 134 metri quadrati di superficie abitabile su un bellissimo terreno di circa 483 metri quadrati. Questa graziosa proprietà dispone di un totale di 5 locali, di cui 3 camere da letto (situate al piano superiore) e un bagno. Due ulteriori locali sono disponibili nella mansarda, offrendo ulteriore spazio utilizzabile. A questo indirizzo sono disponibili velocità Internet di 1000 Mbit/s in download e 500 Mbit/s in upload. (Fonte: Vodafone) Il luminoso ingresso conduce all'ampia zona giorno, che offre ampio spazio per piacevoli serate davanti al camino. Dalla sala da pranzo adiacente si accede alla moderna terrazza rialzata, perfetta per rilassarsi e godersi il proprio giardino privato. La cucina si trova proprio di fronte alla sala da pranzo ed è di buone dimensioni, con spazio sufficiente per un tavolo per la colazione. Le tre camere da letto al piano superiore offrono ampio spazio per una famiglia numerosa, oppure la stanza dei bambini può essere utilizzata come cucina, come avviene attualmente, e lo studio adiacente come sala da pranzo. Ulteriori due stanze aggiuntive si trovano nella mansarda. Tuttavia, questo spazio è considerato solo superficie utilizzabile. L'impianto di riscaldamento centralizzato garantisce un piacevole tepore in casa durante i freddi mesi invernali. La proprietà, con il suo splendido giardino, offre ampio spazio per far giocare i bambini e per gli amanti del giardinaggio. L'ampia cantina e l'ampliamento del garage offrono spazio più che sufficiente per riporre biciclette e attrezzature da giardino. Questa proprietà adatta alle famiglie si trova in una tranquilla zona residenziale che offre comunque un buon accesso a tutti i servizi essenziali: negozi, scuole e strutture per il tempo libero sono nelle vicinanze, fornendo un'eccellente infrastruttura per la vita quotidiana. Se questa tranquilla casa indipendente ha suscitato il vostro interesse, vi preghiamo di fornire i vostri dati di contatto tramite il pulsante di contatto: nome, cognome, indirizzo, numero di telefono e indirizzo e-mail. Riceverete quindi automaticamente il link con i dettagli dell'immobile. Se siete interessati all'immobile, vi preghiamo di contattarci telefonicamente o via e-mail.

Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## Dettagli dei servizi

Die Bausubstanz ist gut, gehen Sie aber bitte davon aus, dass einige innenliegende Gewerke modernisiert werden müssen. Beispielsweise ist die Abdichtung von mindestens zwei Kellerwänden zu erneuern.

Baubeschreibung und Stand der Gewerke:

Mauerwerk: Hohlblocksteine

Elektrik: im Originalzustand von 1962

Gäste-WC: im Jahre 2010 modernisiert

Bodenbeläge: überwiegend Fliesen, teilweise Teppich

Öl-Brennwertkessel von Vaillant: im Jahre 2014 modernisiert

Warmwasserspeicher von Vaillant: 200 Liter Volumen

Heizkörper: Plattenheizkörper / Stahlradiatoren

Kamin: im Jahre 2003 eingebaut

Dacheindeckung: im Jahre 2010 modernisiert

Fenster: doppelverglast, im Jahr 2003 modernisiert

elektrisches Garagentor: im Jahr 2022 modernisiert

Bepflasterung vor dem Haus und Garagenauffahrt im Jahr 2022 modernisiert

Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen.

Vor Ort stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung: Ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Sportplatz, eine Gemeinschaftspraxis sowie ein Café und eine Gaststätte mit Kegelbahn bieten ein hohes Maß an Wohnqualität. Ein Hofladen und eine Käserei runden das lokale Angebot ab.

Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte – sowie sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Zülpich. Dieses ist sowohl mit dem Auto als auch durch eine gut ausgebaute Busverbindung schnell erreichbar.

Eine aktive Dorfgemeinschaft und verschiedene Vereine tragen zu einem lebendigen Miteinander bei und gestalten das Umfeld besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Zahlreiche Busverbindungen führen in die umliegenden Ortschaften und zum neuen Busbahnhof. Die nahe gelegene Autobahnauffahrt in Richtung Köln und Trier sowie der Bahnhof in Zülpich machen die Lage besonders interessant für Pendler.



Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 343.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Codice oggetto: 25365007 - 53909 Zülpich

## Partner di contatto

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

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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