

Euskirchen

## Casa prefabbricata con tanto spazio in una posizione idilliaca appena fuori Euskirchen

*Codice oggetto: 25365010*



**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151,92 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 877 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

- 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: 25365010 - 53881 Euskirchen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25365010</b>	Prezzo d'acquisto	<b>299.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 151,92 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>6</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Bagni	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>legno</b>
Anno di costruzione	<b>1981</b>	Superficie lorda	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto</b>

Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo finale di energia	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.05.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



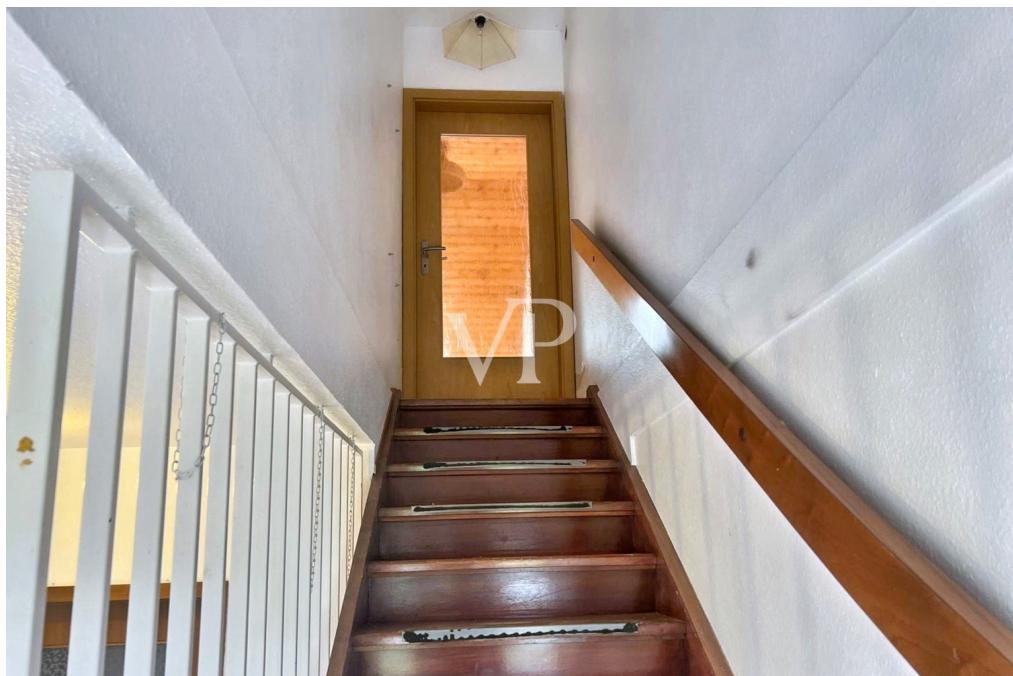
Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

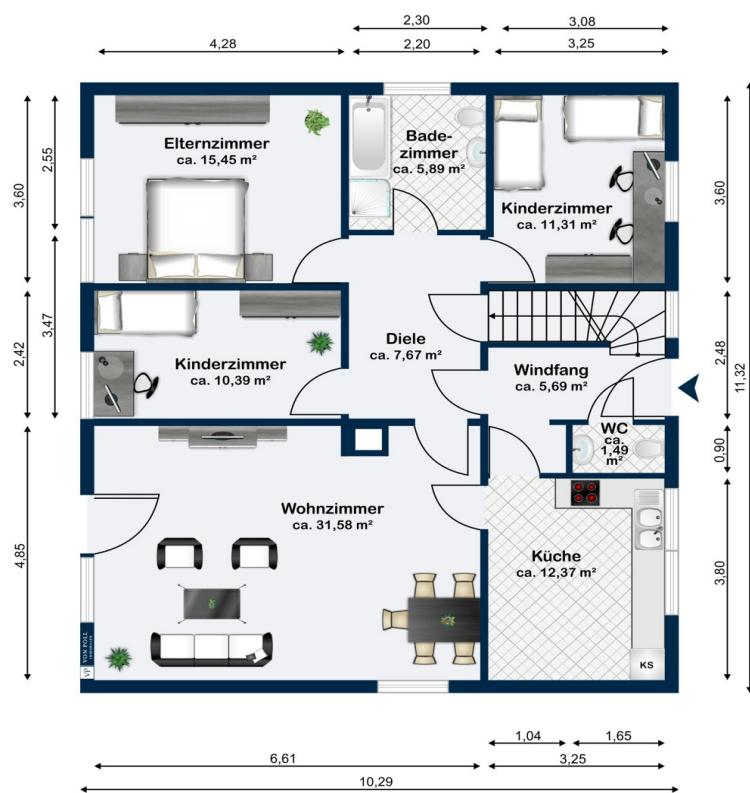
Finden Sie  
Ihre Immobilie.

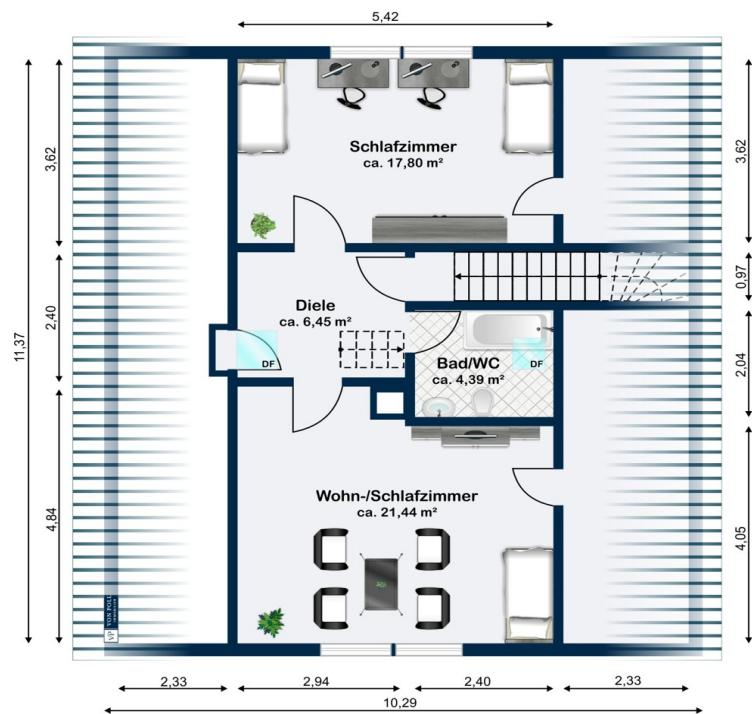
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

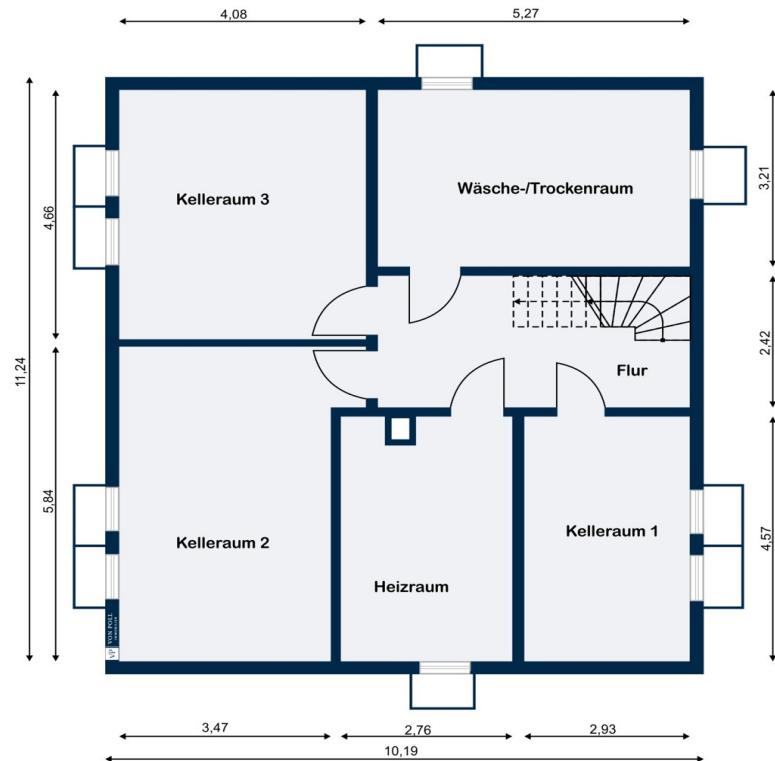
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen

## 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: 25365010 - 53881 Euskirchen**

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presenta questa casa indipendente ben progettata in una posizione adatta alle famiglie vicino al centro di Euskirchen. Punti di forza: - Posizione assolutamente tranquilla in una strada senza uscita - Fino a 5 camere da letto - Giardino idilliaco e bellissimo. A questo indirizzo sono disponibili velocità Internet di 1000 Mbps in download e 200 Mbps in upload. (Fonte: Vodafone) Durante le forti piogge del 2021, la proprietà ha subito circa 30 cm di acqua nel seminterrato. Il seminterrato è stato completamente ristrutturato professionalmente in quell'occasione. Questa affascinante casa prefabbricata di Streif è in vendita, offre una superficie abitabile totale di circa 151,92 metri quadrati, incastonata su un generoso terreno di circa 877 metri quadrati. Questa proprietà offre numerose stanze e servizi confortevoli, ideali per una famiglia. Il luminoso piano terra colpisce per la sua disposizione ben studiata: l'ampio soggiorno con camino integrato offre accesso diretto alla veranda. La zona giorno è collegata sia al corridoio che alla cucina. Questa casa dispone di tutti gli allacciamenti necessari per l'installazione di una moderna cucina componibile. Due ampie camere da letto ospitano le camere da letto dei genitori e dei figli. È presente anche una cameretta per i bambini più piccola che, grazie alla connessione in fibra ottica, offre le condizioni ideali per un ufficio domestico. Un bagno con vasca/doccia e WC, nonché un ulteriore bagno per gli ospiti, completano il piano terra. Al piano superiore si trovano due camere da letto luminose e spaziose, che offrono ampio spazio per dormire, giocare o dedicarsi ai propri hobby. Entrambe le camere sono dotate di armadi a muro nelle pareti a ginocchio, che offrono spazio di contenimento ottimale e maggiore comfort. Il bagno al piano superiore è dotato di vasca da bagno, WC sospeso e lavabo: una combinazione vincente di funzionalità e comfort. Il seminterrato amplia notevolmente la fruibilità della casa. Contiene un totale di quattro ripostigli, ideali per essere utilizzati come lavanderia, officina o anche come area fitness/wellness. Un moderno impianto di riscaldamento a pellet nel locale caldaia garantisce un calore confortevole in tutta la casa. Se questo immobile vi interessa, contattateci tramite una richiesta digitale. Vi invieremo quindi il link all'esposizione per scoprire la posizione esatta. Successivamente, vi preghiamo di contattarci telefonicamente per fissare un appuntamento per la visita.

**Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen**

## **Dettagli dei servizi**

Neckermann-Komforthaus von Streif / Typ: 09-117-1

Konstruktion:

Keller: massives Mauerwerk

Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzständer in Fertigbauweise

Böden: Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich

Fenster: überwiegend 2-fach verglaste Fenster

Fassade: 2009 wurden beide Giebeldreiecke verschiefert sowie die Fassade im Erdgeschoss mit einem Wärmedämmverbundsystem modernisiert

Sanierung: 2021 des Kellers auf Grund des Starkregenereignisses

Heizung: 2021 Einbau der Pelletheizung (Pellematic Compact 16 kW)

**Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem ruhig gelegenen Ortsteil in der Nähe der Stadt Euskirchen. Dieser Ortsteil zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung und die gute Anbindung an das Stadtzentrum von Euskirchen aus, das nur etwa 5 Kilometer entfernt liegt.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die umliegende Eifellandschaft und laden zu erholsamen Touren ein. Auch der nahegelegene Nationalpark Eifel ist gut erreichbar und bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

In der Stadt Euskirchen selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie Freizeit- und Kulturangebote. Das Einkaufszentrum „Veybach-Center“ sowie die Euskirchener Innenstadt sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Autobahn A1 erreicht man mit dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten. Über diese besteht eine gute Anbindung an Städte wie Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf. Zudem ist der Bahnhof Euskirchen ein regionaler Verkehrsknotenpunkt mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Köln, Bonn und Trier.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Immobilie liegt in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung an das urbane Leben – ideal für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

**Codice oggetto: 25365010 - 53881 Euskirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25365010 - 53881 Euskirchen**

## 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)