

Blankenheim

## Casa vacanze idilliaca in una posizione popolare a Blankenheim

**Codice oggetto: 25365032**



**PREZZO D'ACQUISTO: 139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 55,71 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 464 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25365032 - 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: 25365032 - 53945 Blankenheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25365032</b>	Prezzo d'acquisto	<b>139.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 55,71 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa vacanza</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>3</b>	Tipologia costruttiva	<b>legno</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Superficie lorda	<b>ca. 39 m<sup>2</sup></b>
Bagni	<b>1</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Caminetto</b>
Anno di costruzione	<b>1981</b>		

**Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim**

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

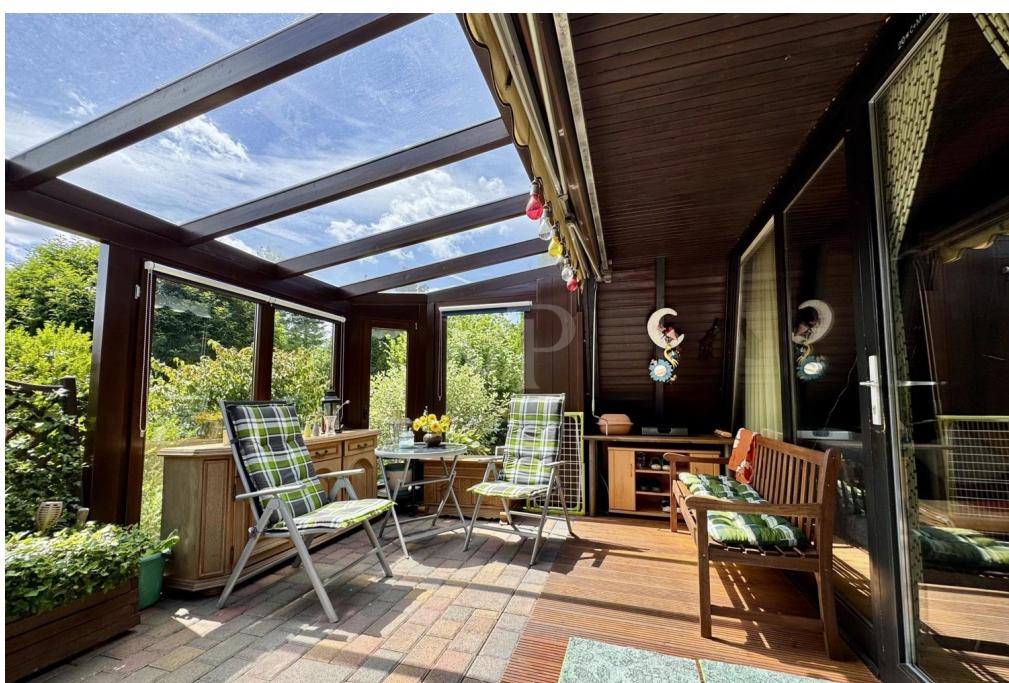
Pellet

Certificazione  
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà

A composite image for Von Poll Real Estate. On the left, there is a laptop and a smartphone displaying the company's website. In the center, a large smartphone shows a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel features the Von Poll logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." at the bottom. The Von Poll logo is also present in the top right corner of the central smartphone screen.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

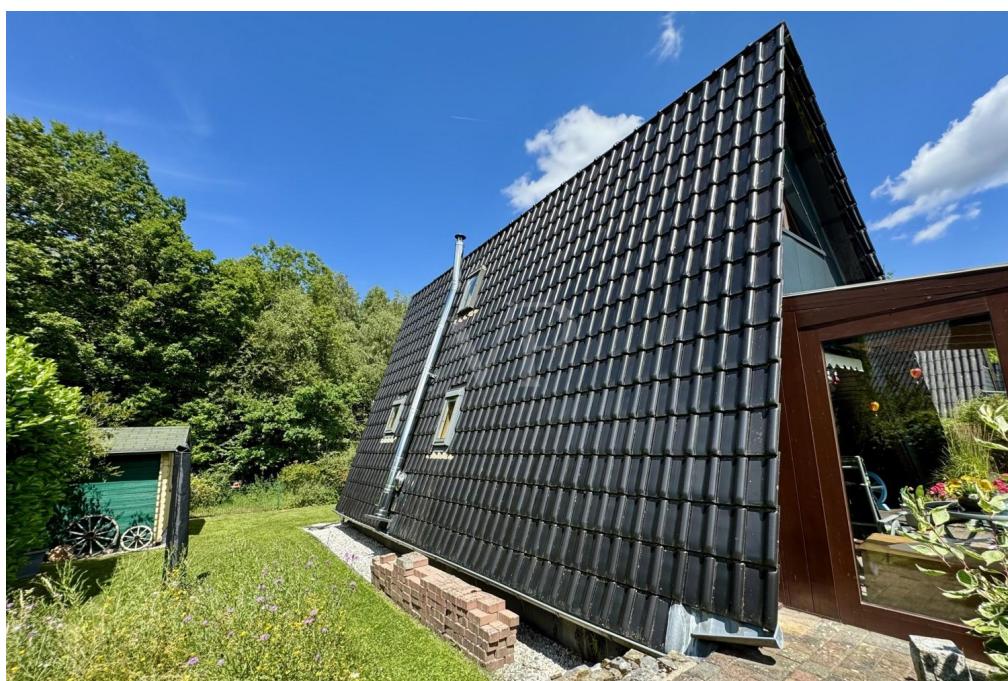
Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

## La proprietà



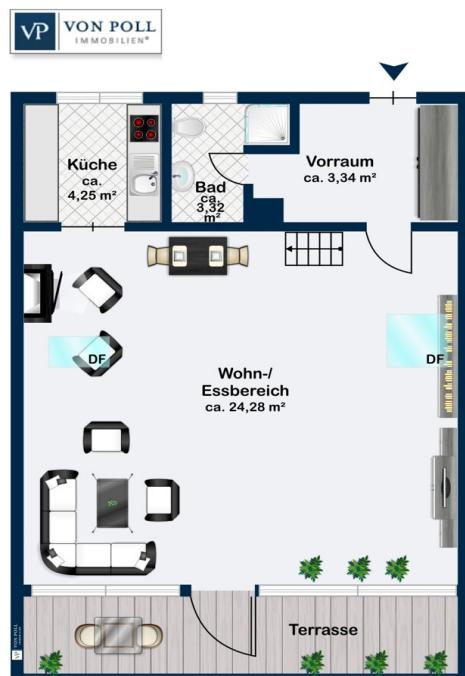
Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim

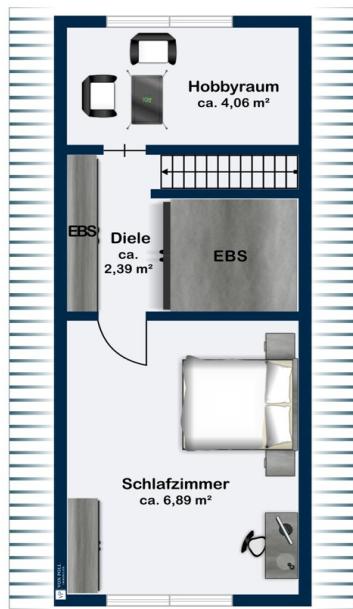
## La proprietà



Codice oggetto: 25365032 - 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: 25365032 - 53945 Blankenheim**

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presenta questa accogliente casa vacanze in una posizione ricercata a Blankenheim. Punti di forza: - Casa a forma di A con 2 camere da letto e un moderno camino a pellet - Attività per il tempo libero ed eventi comunitari - Posizione immersa nella natura vicino al lago di Freilingen. L'indirizzo indica una connessione internet a 100 Mbps in download e 40 Mbps in upload (fonte: Vodafone). La proprietà è già collegata alla rete in fibra ottica. In vendita è una casa vacanze in tipico stile a forma di A. L'architettura caratteristica conferisce alla casa il suo fascino particolare, garantendo al contempo un utilizzo efficiente dello spazio compatto. Questo crea un rifugio ideale per chi cerca pace e tranquillità nella natura. La copertura del tetto originale è stata completamente rinnovata intorno al 2003. La casa offre una confortevole superficie abitabile di circa 56 m<sup>2</sup>, distribuita su due livelli. È perfetta come rifugio per il fine settimana. La zona giorno e pranzo open space al piano terra costituisce il cuore della casa. Ampie finestre inondano gli ambienti di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e invitante. La cucina adiacente è attrezzata in modo funzionale per cucinare comodamente. Il bagno compatto con doccia, WC e lavandino si trova anch'esso al piano terra ed è collegato alla zona giorno e pranzo tramite un piccolo antibagno. Una scala salvaspazio conduce alla mansarda ristrutturata, che ospita due camere da letto separate. Queste offrono ampio spazio per un letto matrimoniale o due letti singoli e spazio di stoccaggio nei soffitti spioventi, ideali per coppie, bambini o ospiti. Un punto di forza particolare è la proprietà ben curata, che dispone di un giardino circostante che offre ampio spazio per il relax all'aperto. Due pratiche casette da giardino offrono ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardinaggio o attrezature stagionali. Una fontana decorativa aggiunge un tocco di charme all'area esterna. La terrazza parzialmente coperta invita a soffermarsi, sia con il sole che con una leggera pioggia estiva, ed è il luogo ideale per piacevoli serate all'aperto. Un posto auto coperto, situato direttamente accanto alla casa, offre riparo dagli elementi. Se questo immobile vi interessa, vi preghiamo di contattarci tramite una richiesta digitale. Vi invieremo quindi il link alla scheda descrittiva in modo che possiate scoprire la posizione esatta. Successivamente, vi preghiamo di contattarci per fissare un appuntamento per visionare l'oggetto.

**Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim**

## Dettagli dei servizi

### Zustand der Gewerke:

- Dacheindeckung ca. 2003 erneuert
- Zwei Dachfenster ca. 2014 erneuert
- Pelletofen ca. 2021 eingebaut
- Neuer Gartenzaun zur Straße hin ca. 2023 errichtet

### Freizeit & Gemeinschaft:

Um die Anlage in Schuss zu halten und das Gemeinschaftsleben im Feriendorf zu fördern, zahlen alle Bewohner eine monatliche Gebühr. Diese wird maßgeblich nach der jeweiligen Grundstücksgröße und unter Berücksichtigung eines Indexes berechnet.

Aktuell beläuft sie sich für das zum Verkauf stehende Grundstück auf ca. 105 Euro monatlich. Dafür können sie zahlreiche Freizeitangebote nutzen – zum Beispiel das Freibad, mehrere Kinderspielplätze, Tischtennis- und Basketballplätze, einen Kletterturm, eine 15-Loch-Miniaturgolfanlage, eine Boccia bahn und zwei Sand-Tennisplätze mit Tenniswand. Gemeinsame Events wie Sommerfeste und regelmäßige Treffen sorgen für ein lebendiges Miteinander und nette Kontakte.

### Infrastruktur:

Die Anlage ist durch eine Schrankenanlage mit Zugangskarte oder Chip geschützt. Eine Ladestation für E-Fahrzeuge steht bereit, und der Gemeinschaftsraum „Hobbythek“ kann für private Feiern gemietet werden. Außerdem gibt es eine zentrale Sammelstelle für Grünabfälle und Sperrmüll (ggf. kostenpflichtig) sowie Entsorgungsmöglichkeiten für Wertstoffe und kompostierbare Abfälle.

**Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem ruhig gelegenen Feriendorf in der Gemeinde Blankenheim. Die Umgebung ist geprägt von viel Natur, Wiesen und Wäldern – ideal für Erholungssuchende und Naturliebhaber. Die Nähe zum Freilinger See lädt zum Schwimmen, Spazieren und Verweilen ein. Der See ist ein beliebtes Naherholungsziel der Region.

In unmittelbarer Umgebung bieten sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten: gut ausgebauter Wander- und Radwege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft der Nordeifel. Attraktive Ausflugsziele wie der Nationalpark Eifel, der Ahr-Radweg sowie die historischen Orte Blankenheim, Bad Münstereifel und Monschau sind schnell erreichbar und bieten kulturelle und landschaftliche Highlights.

Die rund 9 Kilometer entfernte Gemeinde Blankenheim verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Cafés, Restaurants und Schulen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breiteres Freizeit- und Kulturangebot finden sich in den umliegenden Städten wie Bad Münstereifel, Hillesheim oder Euskirchen.

Trotz der idyllischen, naturnahen Lage ist die verkehrstechnische Anbindung gut. Die Autobahn A1 in Fahrtrichtung Köln, Bonn oder Düsseldorf ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zudem bestehen über die nahegelegenen Bahnhöfe regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Köln und Rhein-Ruhr.

Fazit: Die Immobilie befindet sich in einer erholsamen und landschaftlich reizvollen Umgebung mit hohem Freizeitwert – ideal für alle, die naturnah ihren Urlaub verbringen wollen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

**Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25365032 - 53945 Blankenheim**

## 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)