

Nettersheim

Ein warmes Zuhause, das Geborgenheit schenkt und Platz für Zukunftsträume bietet

Codice oggetto: 25365035



PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223,15 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 972 m²

Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

- 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: 25365035 - 53947 Nettersheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25365035
Superficie netta	ca. 223,15 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	5.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 136 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

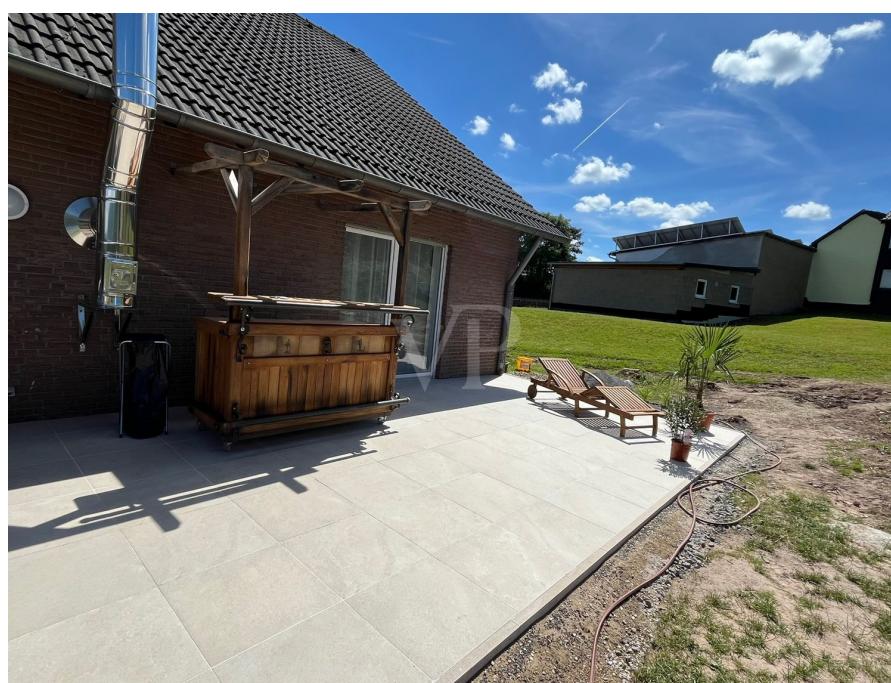
Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.07.2031	Consumo finale di energia	148.80 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà



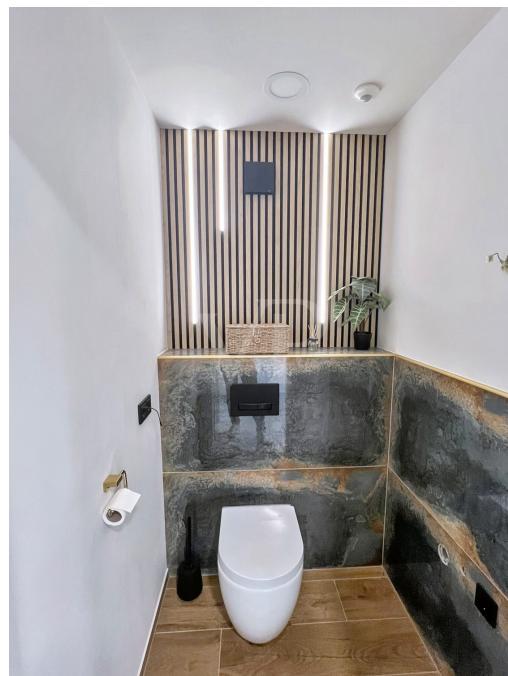
Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

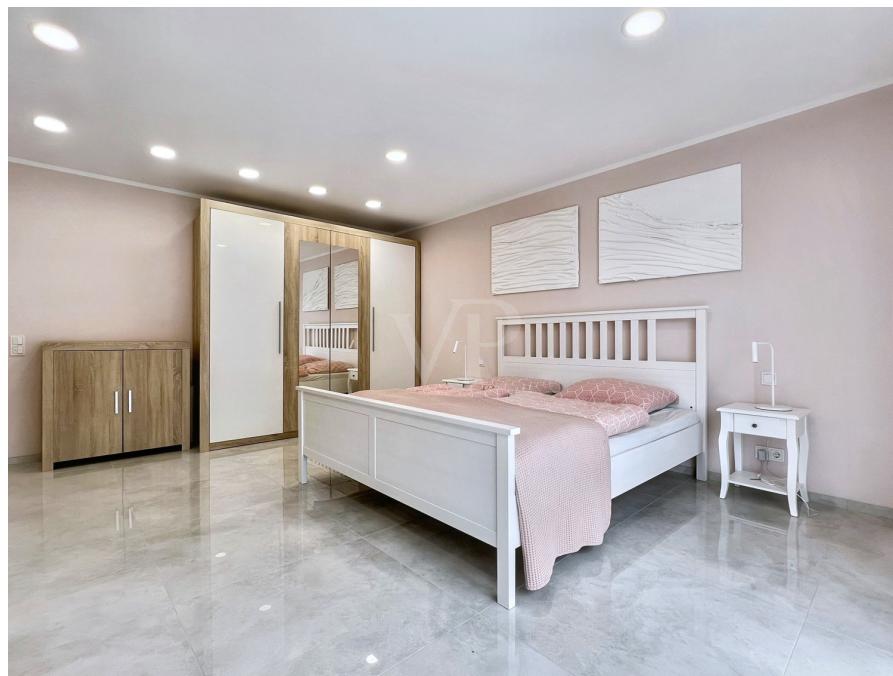
VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

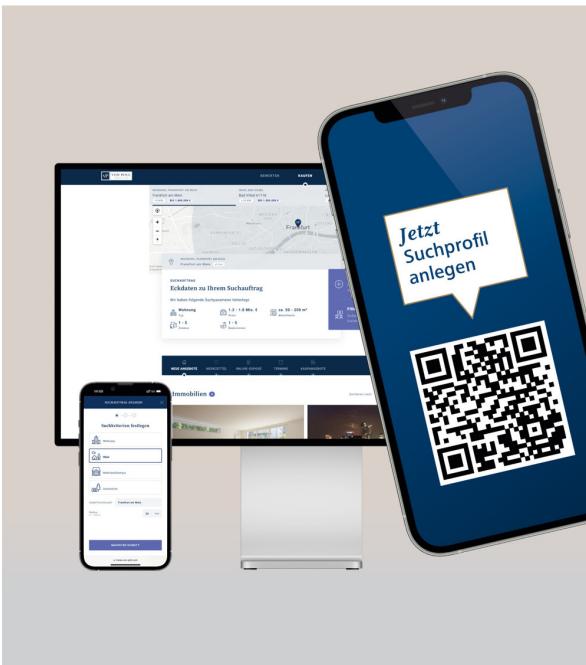
Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



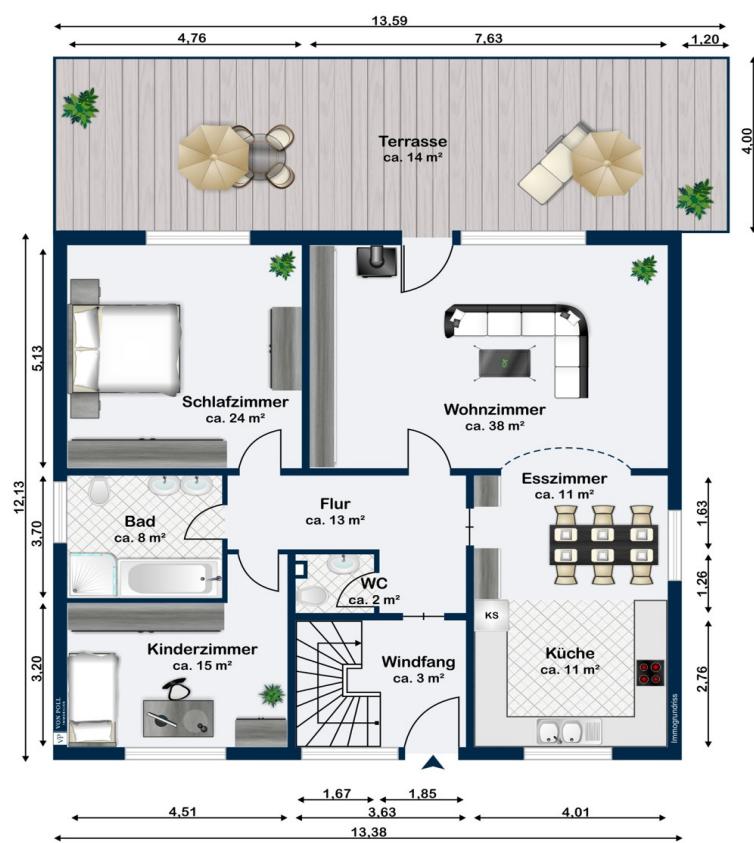
Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

La proprietà

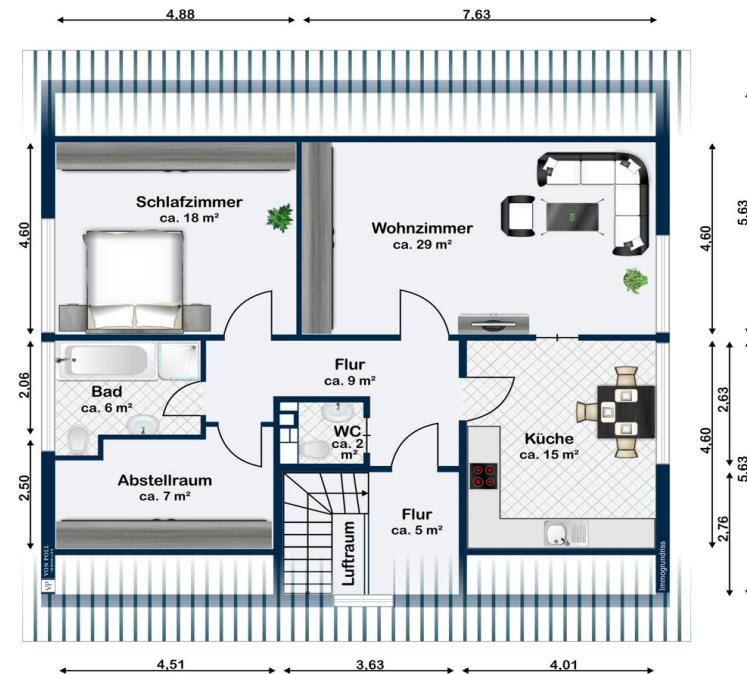


Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

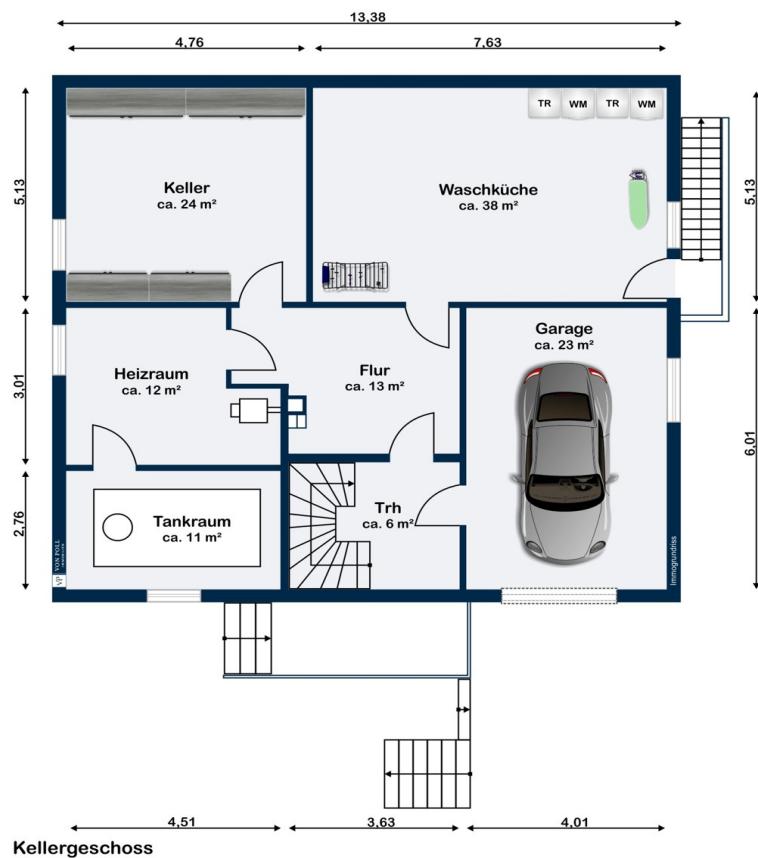
Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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: 25365035 - 53947 Nettersheim

Una prima impressione

Ein Rückzugsort voller Licht, Raum und Möglichkeiten – dieses freistehende Einfamilienhaus vereint Natur, Ruhe und Wohnkomfort für die ganze Familie in Nettersheim/Bouderath.

Perfekt für Paare - die gerne großzügiges Wohnen mit Homeoffice oder einem stillen Gewerbe (etwa für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzung) verbinden möchten - , oder für große Familien: Dieses Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und großzügigen Wohnkomfort auf einem Hanggrundstück von ca. 976 m².

Das Wichtigste auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 223 m² auf zwei abgeschlossenen Wohneinheiten
- Grundstück: ca. 976 m²
- Zimmer: bis zu 5 Schlafräume + flexible Wohnbereiche
- Baujahr: 1984 (massiv gebaut)

Highlights:

- Großzügige ca. 223 m² Wohnfläche: Zwei abgeschlossene Wohneinheiten eröffnen Flexibilität für das Leben, das Sie sich wünschen
- Ein Haus voller Möglichkeiten: Ob für Paare - die gerne großzügiges Wohnen mit Ihrer Arbeit kombinieren möchten - oder für große Familien – hier findet jeder seinen eigenen, persönlichen Platz
- Wohnküche als Herzstück: Großzügige U-Form mit moderner Kücheninsel – hier wird gekocht, gelacht und das Miteinander gelebt
- Gemütliche Wärme: moderner, effizienter Kaminofen im Wohnbereich EG und Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Idyllische Terrasse: Ca. 54 m² große Terrasse lädt zum Sonnen, Entspannen und Feste feiern ein – Ihr Lieblingsplatz im Freien
- Gartenparadies: Ebenerdig, ruhig und mit viel Platz für die Spielgeräte Ihrer Kinder oder gemütliche Rückzugsorte im Grünen

Ausstattung & Lifestyle – Räume zum Wohlfühlen

- modernisiertes Bad im EG mit bodengleicher Dusche und einer Badewanne
- Flexibilität: bis zu 5 Schlafräume möglich
- Heller Kellerraum mit Außenzugang - perfekt für ein stilles Gewerbe/Selbstständigkeit, als Homeoffice oder auch als Atelier
- Parkmöglichkeiten: Garage plus mehrere Außenstellplätze – bequem und flexibel
- Dachgeschoss wird derzeitig von den Verkäufern weiter saniert und ist bis zum Kauf

fertig

Fazit – Ein Haus, das mehr als nur Wohnraum bietet

Dieses Zuhause schenkt Ihnen Raum für Ihre Pläne, Familienleben und Lebensqualität. Ob großzügige Wohnbereiche, flexible Dachgeschosslösung oder der sonnige Garten – hier entsteht ein Ort, an dem Sie ankommen, sich entfalten und dauerhaft wohlfühlen.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns Ihre digitale Anfrage – den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss. Ihren persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir ganz entspannt gemeinsam ab.

Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

Dettagli dei servizi

Folgende Modernisierungen sind bereits abgeschlossen oder werden bis zum Kauf erfolgt sein:

Erdgeschoss:

- Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Elektrik
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Rollladenkastendämmung
- Elektrifizierung der Rolladen
- Bodenbeläge auf ein großes moderneres Fliesenformat
- Türzargen und Zimmertüren
- Erweiterung der Terrasse mit verdichtetem Untergrund und Erneuerung des Terrassenbelages

Dachgeschoss:

- Badezimmer
- Gäste WC
- Küche
- Elektrik
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Rollladenkastendämmung
- Elektrifizierung der Rolladen
- Bodenbelag Laminat
- Dachdämmung
- Installation von zwei Klimaanlagen mit Außengerät der Firma Buderus

Für eine Montage einer PV Anlage sind die zwei großen Dachflächen nach Nordosten und nach Südwesten perfekt ausgerichtet.

Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt in Bouderath, einem Ortsteil der Gemeinde Nettersheim im Kreis Euskirchen, mit knapp 260 Einwohnern. Der Ortsteil Bouderath liegt inmitten der Naturidylle des deutsch-belgischen Naturpark Hohes Venn-Eifel im Osten der Gemeinde Nettersheim und grenzt im Osten sowie im Norden an das Stadtgebiet von Bad Münstereifel. Für Naturliebhaber und Wanderlustige ist dieses Objekt optimal.

Dinge des täglichen Bedarfes wie Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und in unter 10 Minuten zu erreichen und liegen im knapp 7 Kilometern entfernten Bad Münstereifel. In Bad Münstereifel gibt es eine groß gefächerte Auswahl an Ärzten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten: zum Beispiel gibt es großartige Shoppingmöglichkeiten im City Outlet Center.

Die A1 ist vom Objekt aus in knapp 10 Minuten zu erreichen. Von dort aus können Sie die Großstädte Köln und Bonn in jeweils 55 und 50 Minuten erreichen. Sie haben ebenfalls die Möglichkeit, über den Bahnhof in Bad Münstereifel die beiden Großstädte über eine Bahnverbindung über Bad Münstereifel und Euskirchen zu erreichen. Der Bahnhof in Bad Münstereifel kann sowohl mit einer nahe liegenden Buslinie als auch mit dem Auto gut und schnell erreicht werden.

Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 148.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25365035 - 53947 Nettersheim

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com