

Zülpich

Ihr persönlicher Rückzugsort – Doppelhaushälfte mit großem Garten und Herz

Codice oggetto: 26365014



**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,21 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 630 m²**

Codice oggetto: 26365014 - 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: 26365014 - 53909 Zülpich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26365014
Superficie netta	ca. 82,21 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1988
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	03.05.2036	Consumo energetico	329.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

La proprietà



Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

La proprietà




Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

La proprietà



Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

La proprietà



Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

La proprietà



Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

La proprietà



Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

La proprietà



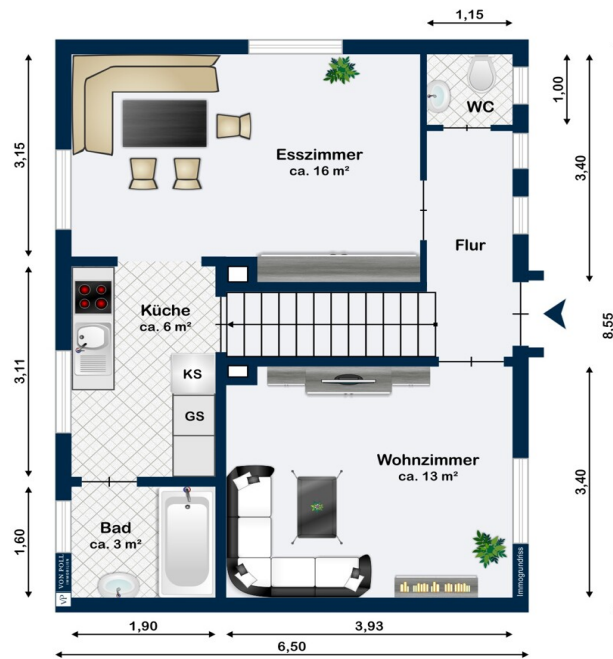
Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

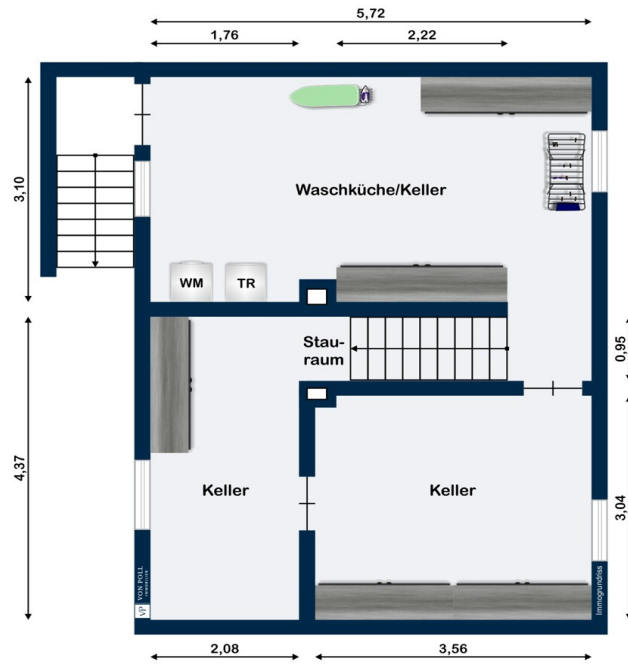
La proprietà

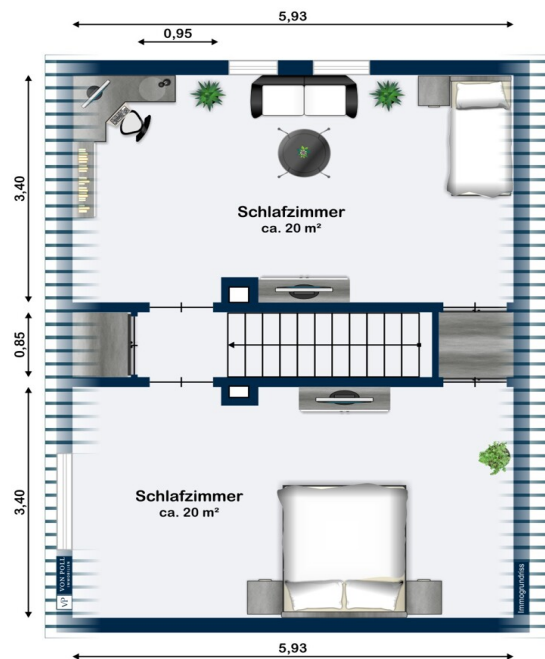


Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

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: 26365014 - 53909 Zülpich

Una prima impressione

In verkehrsgünstiger Lage präsentiert sich diese Doppelhaushälfte mit eingezäuntem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf ca. 82 m² Wohnfläche verteilt sich eine funktionale Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer. Das ca. 630 m² große Grundstück überzeugt insbesondere durch den eingezäunten Garten, der Privatsphäre schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 82,21 m²
- Grundstück: ca. 630 m²
- Zimmer: 4, davon 2 Schlafzimmer
- Baujahr: 1955
- Bauweise: massiv

Highlights:

- **Eingezäunter Garten:** Geschützt und ideal für Freizeit, Erholung oder individuelle Gartengestaltung
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Geeignet für Paare, kleine Familien oder als Einstieg ins Eigenheim
- **Funktionale Raumaufteilung:** Vier gut nutzbare Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- **Verkehrsgünstige Lage:** Gute Anbindung und kurze Wege in den Alltag

Ausstattung & Gegebenheiten:

- Beheizung über Nachtspeicheröfen
- Funktionales Badezimmer mit Badewanne und sowie separatem WC-Raum
- Bodenbeläge aus Fliesen und Teppich
- Zweifach verglaste Fenster
- Garage auf dem Grundstück vorhanden

Außenbereich – Ihr Platz im Grünen:

Der Garten stellt das besondere Merkmal dieser Immobilie dar. Die großzügige, eingezäunte Fläche bietet einen geschützten Außenbereich mit viel Privatsphäre und Raum für individuelle Nutzungsideen.

Fazit – Solide Basis mit Entwicklungsspielraum

Diese Doppelhaushälfte bietet eine gute Grundlage für alle, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit seiner kompakten Größe, dem großzügigen Grundstück und dem geschützten Garten eröffnet es vielfältige Möglichkeiten für ein persönliches Zuhause.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns gerne Ihre Anfrage – weitere Informationen erhalten Sie im Anschluss. Einen Besichtigungstermin stimmen wir flexibel mit Ihnen ab.

Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

Dettagli dei servizi

Fundamente und Kelleraußenmauern: Stampfbeton M 1:8

Aufgehendes Mauerwerk: Blocksteine 25cm

Tragende Zwischenwände: Ziegelsteine

Bodenbelag: Teppich und Fliesen

Heizung: Nachtspeicheröfen

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung (1988) mit Rollläden

Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage im Stadtgebiet von Zülpich und überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur.

Für Familien bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen: Kindergärten sowie eine Grundschule sind gut erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich im nahen Stadtzentrum und sind bequem mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Spielplätze und verkehrsberuhigte Straßen sorgen für ein sicheres Umfeld für Kinder.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte – befinden sich in kurzer Entfernung. Auch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv: Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A1) erreichen Sie in ca. 10–15 km Entfernung, was einer Fahrzeit von etwa 15–20 Minuten entspricht. Von dort aus bestehen sehr gute Verbindungen in Richtung Köln (ca. 40–50 Minuten Fahrzeit) sowie Bonn (ca. 35–45 Minuten). Der Bahnhof Zülpich ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr, wodurch auch Pendler flexibel und unabhängig unterwegs sind.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. In der näheren Umgebung befinden sich zudem Sportvereine, Spielplätze und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Zülpicher See, der mit seinen Stränden, Wassersportangeboten und Erholungsflächen ein beliebtes Ziel für Familien und Naturliebhaber ist.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die insbesondere für Familien durch ihre ruhige Atmosphäre, die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten überzeugt.

Codice oggetto: 26365014 - 53909 Zülpich

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: 26365014 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com