

Nettersheim

# Wohnen, leben, ankommen – saniertes Einfamilienhaus mit Garten und Herz

*Codice oggetto: 26365009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223,15 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 972 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26365009 - 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: 26365009 - 53947 Nettersheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26365009	Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Superficie netta	ca. 223,15 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5.5	Superficie lorda	ca. 136 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1984		
Garage/Posto auto	4 x superficie libera		

Codice oggetto: 26365009 - 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 <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## 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: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà



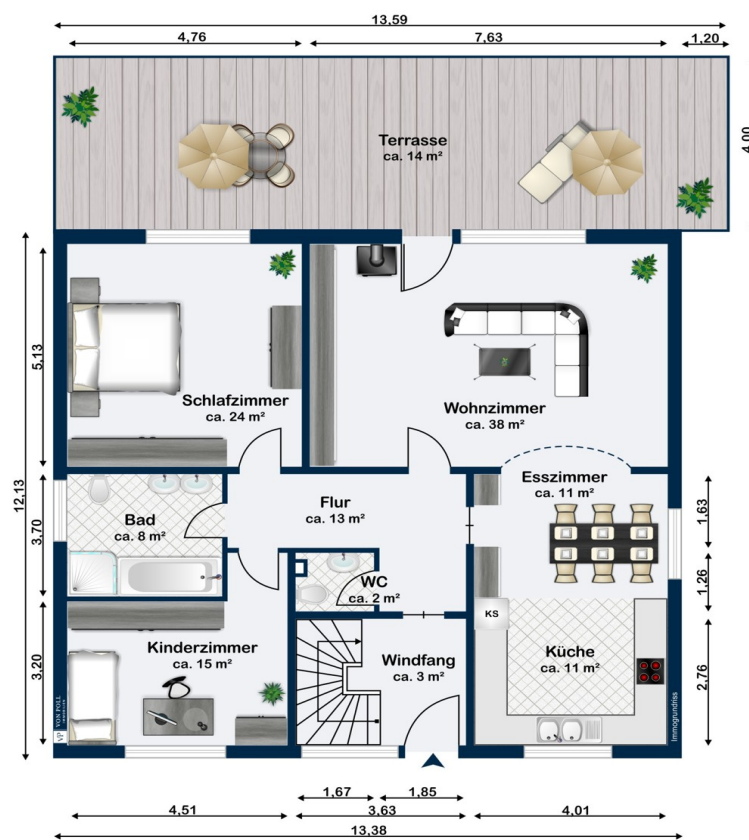
Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

## La proprietà

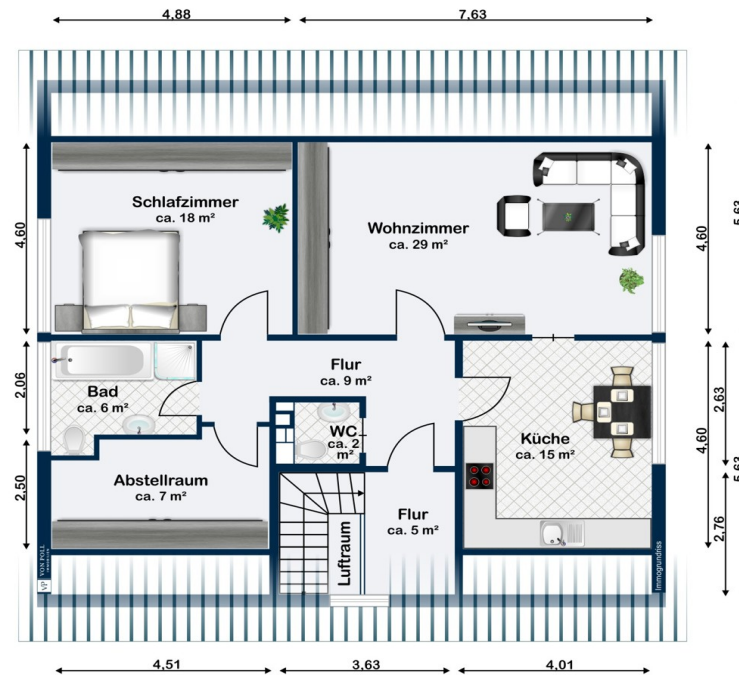


Codice oggetto: 26365009 - 53947 Nettersheim

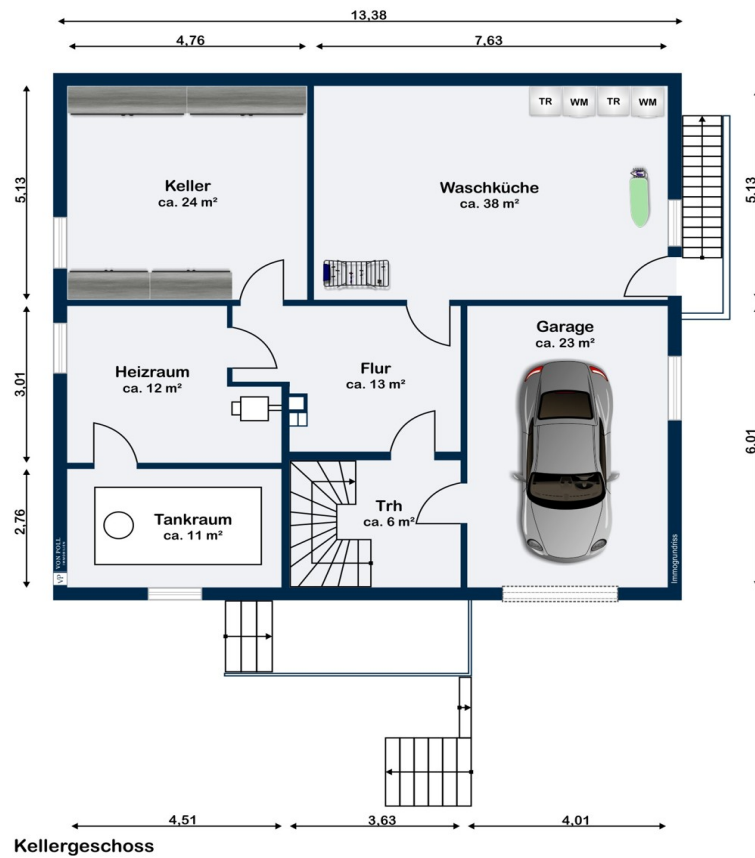
## Planimetrie



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: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## Una prima impressione

Ein Zuhause mit Licht, Raum und vielseitigen Möglichkeiten – dieses freistehende Einfamilienhaus in Nettersheim vereint naturnahes Wohnen mit großzügigem Komfort und flexibler Nutzung.

Ideal für Paare, die großzügiges Wohnen mit Homeoffice oder einem stillen Gewerbe – etwa für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzung – verbinden möchten, sowie für große Familien: Auf ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Lebenskonzepte. Das ca. 976 m<sup>2</sup> große Hanggrundstück sorgt zusätzlich für Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld.

Das Wichtigste auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 223 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 976 m<sup>2</sup>

Zimmer: bis zu 5 Schlafzimmer + flexibel nutzbare Wohnbereiche

Baujahr: 1984, massiv gebaut

Highlights:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 223 m<sup>2</sup>: Viel Platz für individuelles Wohnen und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten
- Vielseitiges Nutzungskonzept: Ideal für Paare mit Homeoffice oder stillem Gewerbe sowie für große Familien mit erhöhtem Platzbedarf
- Wohnküche als zentraler Treffpunkt: Großzügig geschnitten in U-Form mit moderner Kücheninsel – perfekt für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein
- Angenehmes Wohnklima: Moderner Kaminofen im Erdgeschoss sowie Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgen für behagliche Wärme

- Sonnige Terrasse mit ca. 54 m<sup>2</sup>: Viel Platz zum Entspannen, Sonnen oder für gesellige Stunden im Freien
- Ruhiger Gartenbereich: Ebenerdig angelegt und vielseitig nutzbar – ideal als Spielfläche oder grüner Rückzugsort

Ausstattung & Wohnkomfort – Durchdacht und flexibel:

- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Bis zu 5 Schlafzimmer möglich – optimal für Familien oder individuelle Raumkonzepte
- Heller Kellerraum mit separatem Außenzugang: Perfekt für Homeoffice, selbstständige Tätigkeit oder kreative Nutzung
- Garage sowie mehrere Außenstellplätze für komfortables Parken
- Dachgeschoss wird aktuell weiter ausgebaut und ist bei Übergabe fertiggestellt

Fazit – Ein Zuhause mit Raum für Ihre Zukunft

Dieses Einfamilienhaus bietet eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Flexibilität und naturnaher Lage. Ob Familienleben, Arbeiten von zu Hause oder der Wunsch nach mehr Platz – hier finden Sie die ideale Grundlage für ein langfristiges Zuhause mit hoher Lebensqualität.

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: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## Dettagli dei servizi

Folgende Modernisierungen wurden vorgenommen:

Erdgeschoss:

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

Dachgeschoss:

- Badezimmer
- Gäste WC
- Küche oder zweites Schlafzimmer
- Elektrik
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- Rollladenkastendämmung
- Elektrifizierung der Rollladen
- Bodenbelag Laminat
- Dachdämmung
- Installation von zwei Klimaanlage 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: 26365009 - 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: 26365009 - 53947 Nettersheim**

## 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: 26365009 - 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](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)