

Euskirchen

Flammersheim – Normannenhaus mit traumhaften Garten

Codice oggetto: 26365021



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,52 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 718 m²

Codice oggetto: 26365021 - 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: 26365021 - 53881 Euskirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26365021
Superficie netta	ca. 135,52 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1989

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

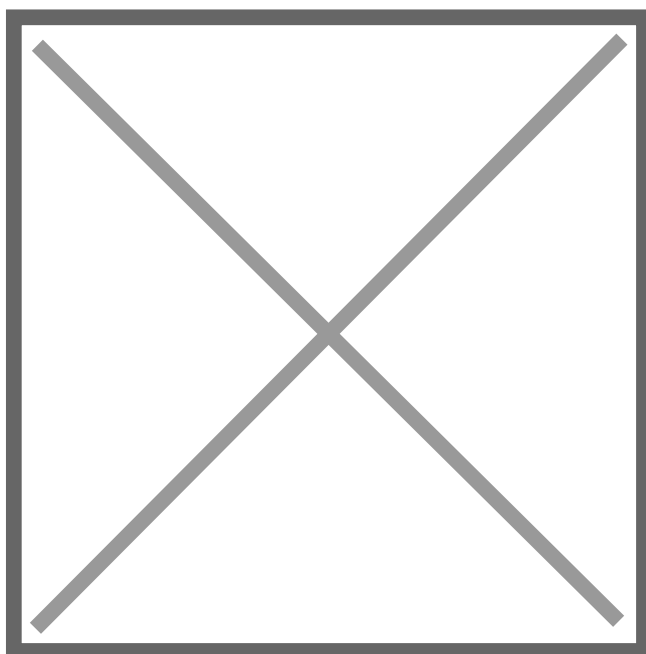
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.06.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

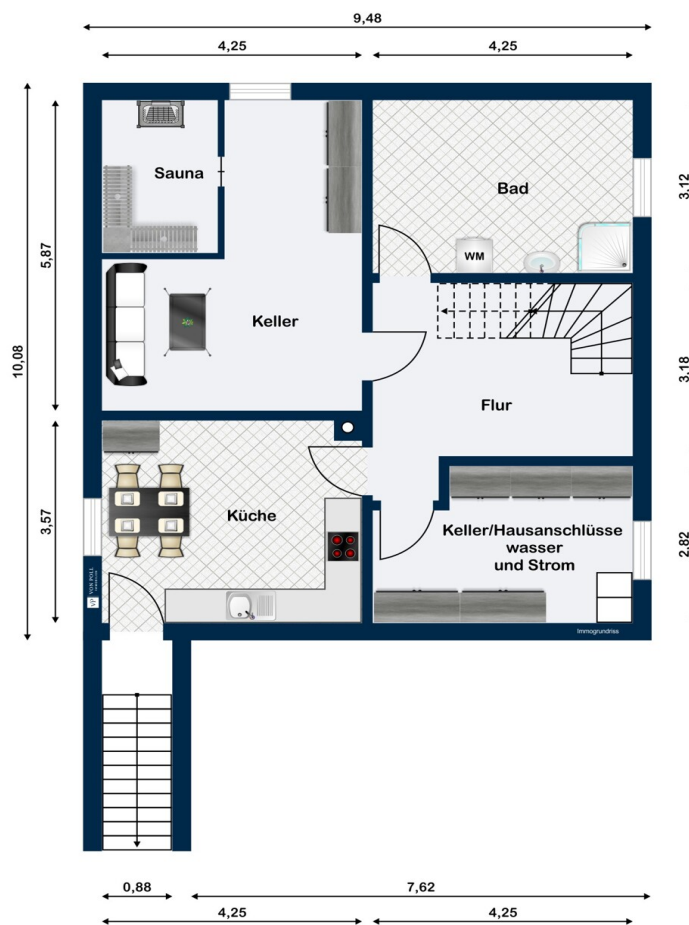
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

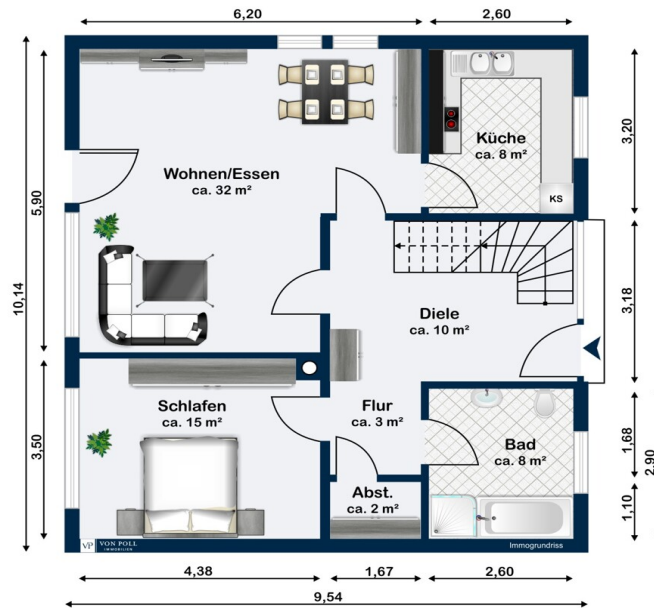
www.von-poll.com

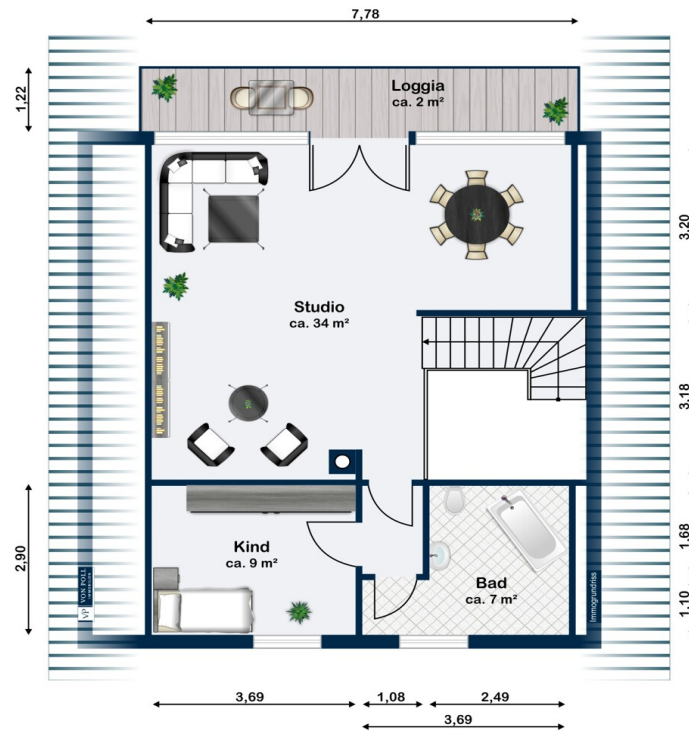


Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

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: 26365021 - 53881 Euskirchen

Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie in einem südöstlichen Ortsteil von Euskirchen aus dem Jahr 1989 vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und eine besondere Atmosphäre zu einem Zuhause mit individuellem Charakter. Durch die gute Raumaufteilung, die gemütlichen Kamine und das beeindruckende Dachstudio bietet das Haus ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Auf rund ca. 135 m² Wohnfläche und einem ca. 718 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Wohnkonzept, das sowohl Raum für gemeinsame Momente als auch für persönliche Rückzugsorte schafft. Die gelungene Kombination aus funktionalen Wohnbereichen und wohnlichem Ambiente macht diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Grundstücksfläche: ca. 718 m²
- 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Doppelgarage

Highlights:

- Großzügiges Studio im Dachgeschoss mit Kamin - Der offen gestaltete Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer besonders gemütlichen Atmosphäre.
- Kamin im Wohnbereich im Erdgeschoss - Das Wohnzimmer im Erdgeschoss wird durch den Kamin zum behaglichen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.
- Drei Badezimmer für mehr Wohnkomfort - zwei Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres mit Dusche bieten Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse.
- Gepflegter Gartenbereich mit charmanter Grillecke, Zisterne und Pumpe - Der Außenbereich schafft einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein.
- Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum - Komfortabler Platz für zwei Fahrzeuge sowie praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte.

Ausstattung & Wohngefühl:

- Vielseitig nutzbares Dachstudio - Ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum.

- **Private Sauna im Kellergeschoss – Der ideale Rückzugsort für Entspannung und Regeneration nach einem langen Tag.**
- **Helle und freundliche Wohnräume - Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.**
- **Attraktive Kombination aus Innen- und Außenbereich - Wohnkomfort und Gartenbereich ergänzen sich zu einem stimmigen Gesamtbild.**
- **Glasfaseranschluss verfügbar – Laut Telekom sind an der Adresse Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload möglich.**

Fazit:

Diese Immobilie überzeugt durch ihren individuellen Charakter, ein großzügiges Raumangebot und besondere Ausstattungsmerkmale wie die beiden Kamine, das beeindruckende Dachstudio und die Doppelgarage. Ein Zuhause für alle, die Wohnqualität, Gemütlichkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Umfeld schätzen.

Neugierig geworden?

Gerne können Sie uns Ihre Anfrage digital zukommen lassen. Den Exposé-Link erhalten Sie im Anschluss direkt. Einen Besichtigungstermin stimmen wir danach unkompliziert gemeinsam mit Ihnen ab.

Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

Dettagli dei servizi

Außenwände Keller: Schwerbetonsteine HBL 4

Innenwände Keller: Kalksandsteine

Außenwände Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzrahmenkonstruktion mit Spanplatte 12 mm

Dämmung Erdgeschoss und Dachgeschoss: 10 mm Steinwolle RP III plus 55 mm Luftschicht

Dach: Satteldach, Braas Beton-Falzziegel

Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster, Baujahrentsprechend

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen

Heizung: Gas Zentralheizung und zwei Kamine

Badezimmer: zwei Bäder mit Badewanne und ein Badezimmer mit Dusche im Keller

Garten: Terrasse, Zisterne, Gartenhaus, Grillecke

Doppelgarage

Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

Tutto sulla posizione

Dieser Ortsteil von Euskirchen besticht durch seine ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit gewachsenem Charakter. Das überschaubare Ortsbild, die intakte Gemeinschaft und die naturnahe Umgebung schaffen ein Zuhause, das städtische Nähe mit ländlicher Lebensqualität vereint. Die A 1 ermöglicht eine komfortable Anbindung an Köln und Bonn, die in rund 35 bis 40 Fahrminuten erreichbar sind, sowie an Aachen in etwa 50 bis 55 Minuten.

Familien profitieren von der gut ausgestatteten Infrastruktur der nur wenige Fahrminuten entfernten Kreisstadt Euskirchen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen decken alle Bildungsstufen ab. Für die medizinische Versorgung stehen Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken bereit, das Klinikum Euskirchen ergänzt das Angebot auf kurzen Wegen.

Das Vereinsleben wird von einem traditionsreichen Sportverein geprägt, der seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil der Gemeinschaft ist. Eine historische Burg sowie vielfältige Rad- und Wanderwege laden zur aktiven Freizeitgestaltung in der näheren Umgebung ein. Gastronomische Angebote sind sowohl im Ort als auch in der Kernstadt vorhanden. Mehrere Buslinien der SVE stellen eine zuverlässige Verbindung zum Bahnhof Euskirchen und in die weitere Region sicher.

Ein Stadtteil, der ruhiges Wohnen inmitten der Natur mit allen Vorzügen einer gut vernetzten Kreisstadt verbindet – ideal für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensqualität legen.

Codice oggetto: 26365021 - 53881 Euskirchen

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: 26365021 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com