

Zülpich / Sinzenich

Ein Zuhause mit Raum für Ihre Ideen – Potenzial zum Familientraum mit großem Garten

Codice oggetto: 26365025



PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,91 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m²

Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

- **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: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26365025
Superficie netta	ca. 125,91 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	20.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	352.11 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

La proprietà



Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

La proprietà



Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

La proprietà



Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

La proprietà



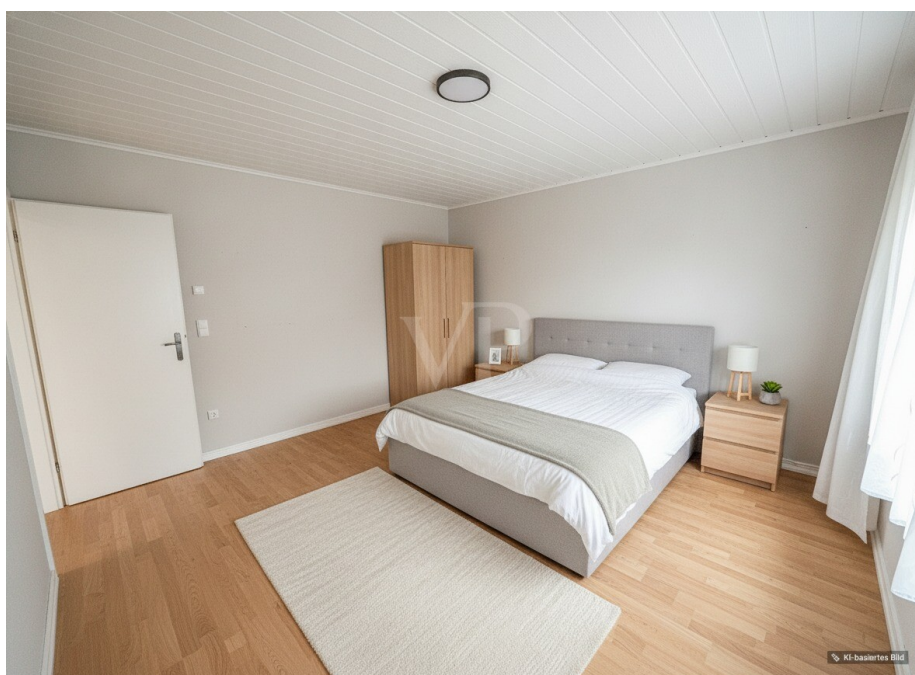
Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

La proprietà



Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

La proprietà



Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

La proprietà

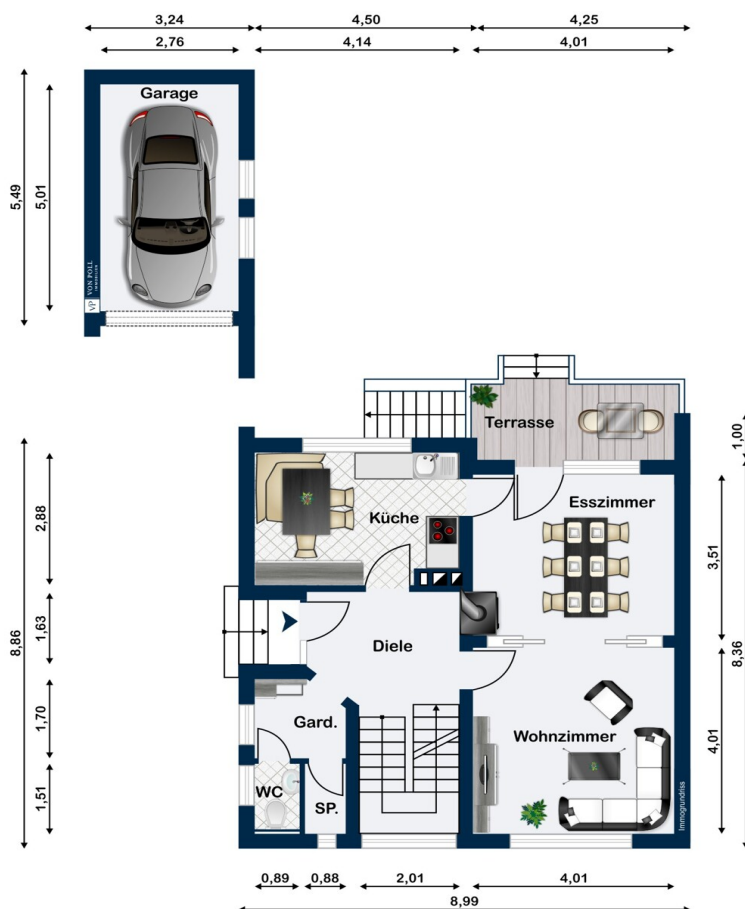


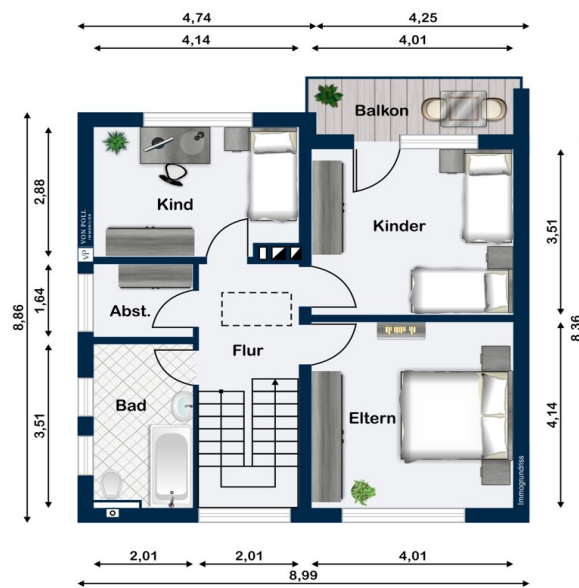
La proprietà

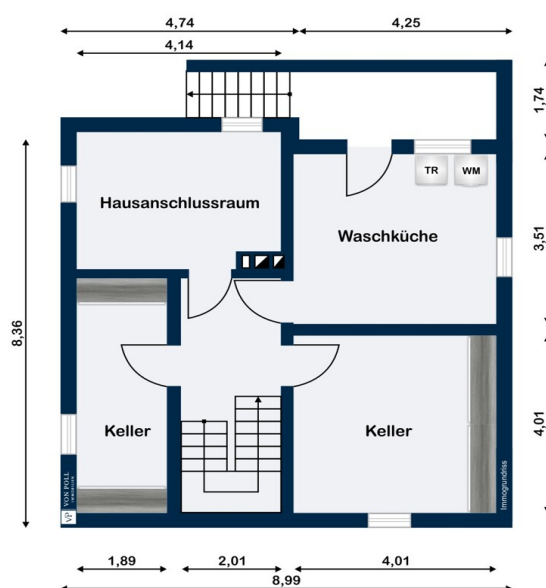


Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

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: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einem großzügigen Raumangebot und einem großen Gartenbereich. Auf ca. 126 m² Wohnfläche bietet das Haus ideal Platz für Familien und Paare, die Wert auf ein behagliches Zuhause mit praktischen Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum legen.

Auf einem ca. 480 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause mit fünf Zimmern, davon drei Schlafzimmer, einem großzügigen Garten und einer Garage mit zusätzlichem Geräteschuppen. Die Vollunterkellerung (ca. 60,29 m²) schafft darüber hinaus viel Platz für Vorräte, Hauswirtschaft oder auch eine Hobbyfläche.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1966
- Wohnfläche: ca. 126 m²
- Grundstücksfläche: ca. 480 m²
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Garage mit zusätzlichem Geräteschuppen
- Vollunterkellert

Highlights:

- Großzügiger Gartenbereich – Viel Platz für entspannte Stunden im Freien, Gartenfreunde oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.
- Garage mit zusätzlichem Geräteschuppen – Praktischer Stauraum für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartengeräte und weiteres Equipment.
- Modernisierte Außenwand – Eine Außenwand wurde 2024 neu gedämmt und verputzt.
- Erneueres Dach – Das Dach wurde bereits erneuert und stellt eine weitere wichtige Modernisierungsmaßnahme dar.
- Erneuerte Fenster im Wohnbereich – Die Fenster im Wohnbereich wurden 2014 ausgetauscht.
- Als weiteres Potenzial könnte eventuell der Dachboden ausgebaut werden

Ausstattung & Wohngefühl:

- Fünf gut nutzbare Zimmer – Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Familie, Gäste oder ein separates Homeoffice.
- Gasbetriebene Warmluftheizung – Die erzeugte Wärme wird über Luftschächte im gesamten Haus verteilt.
- Badezimmer mit Badewanne – Ein klassisches Badezimmer ergänzt durch ein separates

Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

- Viel Stauraum im Kellergeschoss – Die Vollunterkellerung schafft Ordnung und bietet Platz für Hobby, Vorräte und persönliche Gegenstände.

Fazit:

Diese Immobilie überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einem schönen Garten und zahlreichen praktischen Vorzügen. Die bereits erfolgten Maßnahmen am Dach, an der Außenwand und bei den Fenstern bilden eine gute Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung. Ein Zuhause für alle, die sich ausreichend Platz, einen eigenen Garten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten wünschen.

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: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Dettagli dei servizi

Außenwände: Hohlblocksteine 25cm; eine Außenwand gedämmt und neu verputzt 2024

Innenwände: Schwemmsteine

Fenster: Doppelverglasung aus 2014

Dacheindeckung erneuert

Badezimmer mit Badewanne

Heizung: Gasbetriebene Warmluftheizung (Buderus) von 1995

Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in dem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil Sinzenich der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen.

Vor Ort stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung: Ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Sportplatz, eine Gemeinschaftspraxis sowie ein Café und eine Gaststätte mit Kegelbahn bieten ein hohes Maß an Wohnqualität.

Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte – sowie sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Zülpich. Dieses ist sowohl mit dem Auto als auch durch eine gut ausgebauten Busverbindung schnell erreichbar.

Eine aktive Dorfgemeinschaft und verschiedene Vereine tragen zu einem lebendigen Miteinander bei und gestalten das Umfeld besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Zahlreiche Busverbindungen führen in die umliegenden Ortschaften und zum Bahnhof. Die nahe gelegene Autobahnauffahrt in Richtung Köln und Trier sowie der Bahnhof in Zülpich machen die Lage besonders interessant für Pendler.

Codice oggetto: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

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: 26365025 - 53909 Zülpich / Sinzenich

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