

Elsdorf - Esch

Freistehender Bungalow mit Doppelgarage und Werkstatt – ebenerdig wohnen und individuell gestalten

Codice oggetto: 26456034



PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 685 m²

Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26456034
Superficie netta	ca. 141 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	293.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

La proprietà



Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

La proprietà



Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

La proprietà



Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

La proprietà



Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

La proprietà



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen einen freistehenden, massiv errichteten Bungalow aus dem Jahr 1960 mit außergewöhnlicher Raumaufteilung, großzügigen Nebenflächen und einem nahezu uneinsehbaren Grundstück in sonniger Südausrichtung. Die Immobilie verfügt über ca. 141 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 685 m² großen Eckgrundstück. Aufgrund des bestehenden Modernisierungsbedarfs bietet das Haus viel Potenzial, um individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten der Immobilie fällt der besondere, nahezu umlaufend angelegte Grundriss auf. Das Gäste-WC und das Badezimmer befinden sich im zentralen Bereich des Hauses, während die weiteren Räume rundherum angeordnet und über den Umlauf flur miteinander verbunden sind.

Vom Eingangsbereich mit separatem Gäste-WC gelangen Sie zur rechten Seite in ein flexibel nutzbares Arbeits-, Kinder- oder Schlafzimmer. Daran schließt sich die langgestreckte Küche an, die zu beiden Seiten geöffnet ist. Über eine Schiebeanlage lässt sich die Küche zum angrenzenden Essbereich schließen.

Der großzügige Essbereich wurde im Jahr 2000 an das ursprüngliche Wohnhaus angebaut und bietet einen direkten Zugang nach draußen. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen dem Innenbereich, der Terrasse und dem Garten.

Das geräumige Wohnzimmer bildet mit seiner großen Fensterfront einen besonderen Mittelpunkt des Hauses. Der freie Blick in den geschützten Garten und der direkte Zugang zur Terrasse sorgen für ein helles und naturnahes Wohngefühl. Ein Kamin unterstreicht die wohnliche Atmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können, sowie das zentral gelegene Badezimmer mit Dusche. Das Badezimmer und das Gäste-WC stammen aus dem Jahr 1995.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen. Hier befinden sich ein großzügiger Hobby- beziehungsweise Allzweckraum mit direktem Aufgang in den Garten, ein separater Weinkeller, ein Heizungsraum sowie ein Vorratsraum. Damit stehen umfangreiche Abstell-, Lager- und Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Die zweifach verglasten Kunststofffenster wurden teilweise im Jahr 2000 eingebaut. Das Dach des Wohnhauses stammt aus dem Jahr

2005. Somit wurden bereits verschiedene Bereiche der Immobilie im Laufe der Jahre erneuert.

Ein besonderes Highlight ist das sonnige Südgrundstück. Der gewachsene Baum- und Strauchbestand sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht das Eckgrundstück nahezu uneinsehbar. Die Terrasse mit kleinem Teich bietet einen geschützten Platz für erholsame Stunden im Freien. Eine im Garten befindliche Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 1.000 Litern ermöglicht die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung. Seitlich des Hauses steht zudem ein praktischer Abstellschuppen für Gartengeräte zur Verfügung.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich eine im Jahr 1981 errichtete Doppelgarage sowie eine großzügige Werkstatt. Der rückwärtige Grundstücksbereich verfügt über einen separaten Zugang und bietet viel Platz für Fahrzeuge, handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys oder weitere Abstellmöglichkeiten.

Dieser freistehende Bungalow überzeugt insbesondere durch seine weitgehend ebenerdige Wohnweise, den außergewöhnlichen Grundriss, die großzügigen Nebenflächen sowie das geschützte Südgrundstück. Eine Immobilie mit viel Potenzial für Käufer, die ein massiv gebautes Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren und langfristig zu ihrem persönlichen Zuhause gestalten möchten.

Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:

- Freistehender Bungalow
- ca. 141 m² Wohnfläche
- ca. 685 m² Grundstücksfläche
- Südgrundstück
- Weitgehend uneinsehbarer Garten
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Terrassenzugang vom Wohnzimmer
- Terrassenzugang vom Esszimmer
- Besonderer Grundriss
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste-WC
- Doppelgarage
- Große Werkstatt

Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage der Stadt Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme sowie familienfreundliche Atmosphäre.

Das Stadtzentrum von Elsdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Über die nahegelegenen Autobahnen A4 und A61 sind die Städte Köln, Aachen, Bergheim, Kerpen und Düsseldorf schnell und bequem erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen sowie den rekultivierten Landschaften des Rheinischen Reviers bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitiert Elsdorf von einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung, wodurch die Stadt als Wohnstandort zunehmend an Attraktivität gewinnt.

Codice oggetto: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

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.

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: 26456034 - 50189 Elsdorf - Esch

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com