

**Euskirchen**

# Perfekt angebunden, wohltuend ruhig – Ihr freistehendes Familienhaus mit grüner Oase

*Número da propriedade: 25365034*



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

**PREÇO DE COMPRA: 637.000 EUR • ÁREA: ca. 225,56 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 636 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25365034	Preço de compra	637.000 EUR
Área	ca. 225,56 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Área útil	ca. 113 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1998	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	72.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.06.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

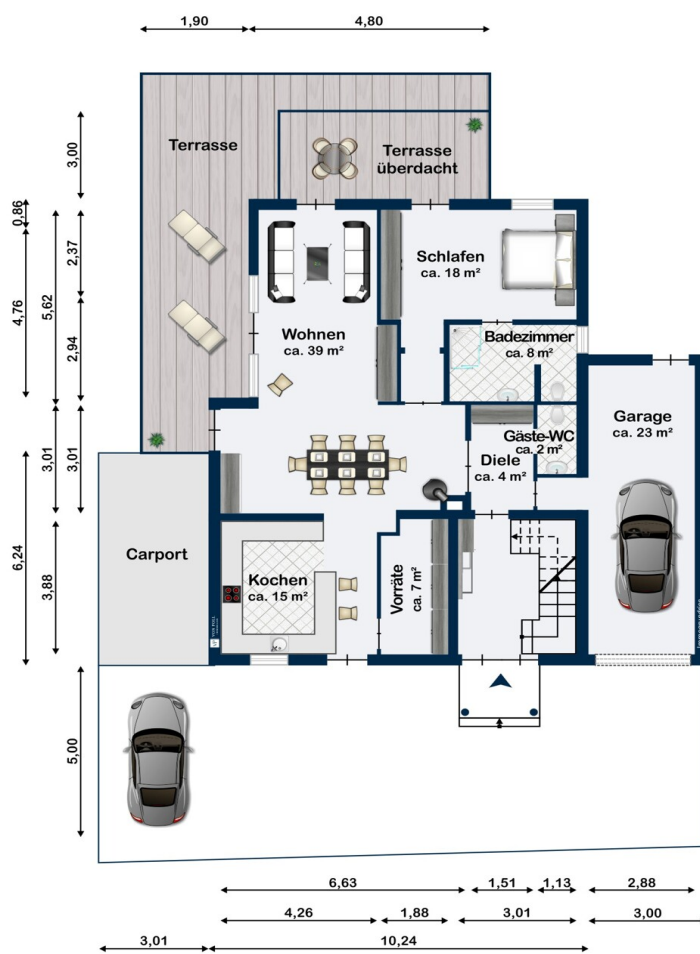
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

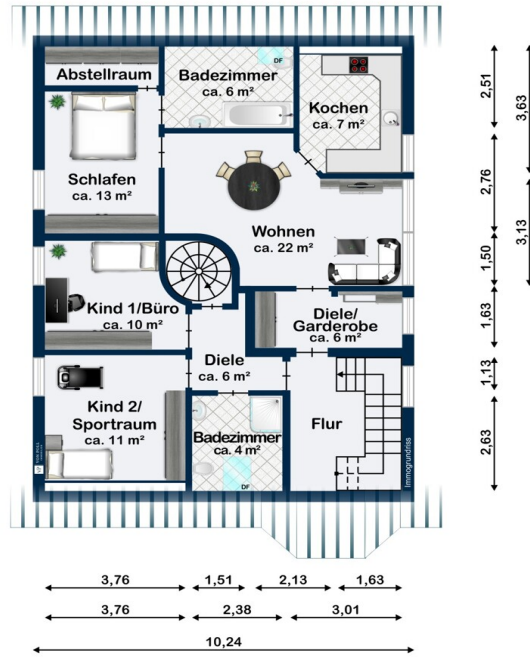
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

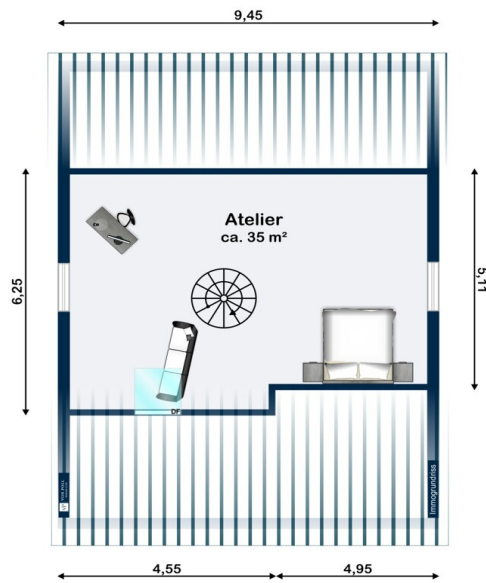
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

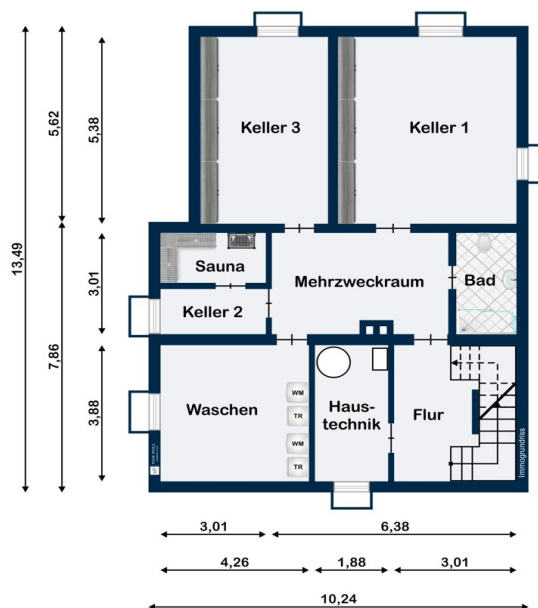
Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen**

## Uma primeira impressão

Ihr Leben, Ihr Zuhause, Ihre Ersparnis! Dieses stilvolle Einfamilienhaus in ruhiger, ländlicher Lage und städtischer Nähe von Euskirchen-Euenheim bietet Ihnen nicht nur erstklassige Ausstattung, sondern auch eine hohe Energie-Unabhängigkeit dank guter Dämmung, gesundem Raumklima, besten Energiewerten und der leistungsstarken, ertragsreichen Photovoltaikanlage.

Ganz gleich, ob Sie mit der Einliegerwohnung flexible Mieteinnahmen erzielen oder sie – ebenso wie das großzügige Atelier – für Ihre selbstständige Arbeit oder Ihre erwachsenen Kinder nutzen möchten - dieses Haus wurde für die Zukunft konzipiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Wichtigste auf einem Blick:

- Wohnfläche: ca. 226 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 636 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1998
- Zimmer: 7 (inkl. Einliegerwohnung)
- Energie Effizienzklasse B
- Besonderheiten: Eigene PV-Anlage (9,31 kWp) -> ca. 3.500€ jährliche Einnahme

Ausstattung & Lifestyle – Ihr persönlicher Luxus:

- Gemütlichkeit: Offener Wohn-Essbereich mit elegantem, effizientem Kaminofen Fußbodenheizung im EG und ELW
- Best Ager: Wohnung 100 qm im EG mit wenigen Handgriffen barrierefrei
- Flexibel: Wohnung im DG kann mit wenig Umbau auf ca. 121 m<sup>2</sup> (inklusive des Ateliers) erweitert werden
- Koch-Traum: Hochwertige Nolte-Einbauküche in U-Form mit edlen Marmor-Arbeitsplatten, Weinkühlschrank und erstklassigen Miele-Elektrogeräten
- Bequem: Lebensmittel in nur 3 m vom Auto durch die Küchentür in den

#### Abstellraum

- Wellness zu Hause: Ihr privater Spa-Bereich im ausgebauten Keller mit Sauna, separatem Duschbad und Ruheraum.
- Praktisch: Zugang von der Garage in den Flur und Garten
- Homeoffice / Hobby: großzügiges, helles Atelier im ausgebauten Spitzboden (ca. 35 m<sup>2</sup>) mit Kirschholzparkett und Ausblick
- Kommunikation: Glasfaser-Internetanschluss und Netzwerkverkabelung in allen wichtigen Räumen (bis zu 250 MBit/s).
- Keller: Ausgebaut und bestens isoliert mit viel Platz für Hobby und Lager

#### Garten & Flexibilität – Ihr privates Paradies:

- Wohnen in 2 Einheiten: Das Haus bietet maximalen Gestaltungsfreiraum. Die separate, ca. 54 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung (mit Bad en Suite und Kochbereich) ist ideal für Ihre erwachsenen Kinder, Ihre Selbstständigkeit, Ihre Gäste oder eine lukrative Vermietung
- Blickdichte Oase: komplett eingezäunter und nicht einsehbarer Wohlfühlgarten mit idyllischem Teich und Platz für die Spielgeräte Ihrer Kinder
- Terrassen-Glück: Zwei große Terrassen, davon eine hochwertig überdacht, mit edlen italienischen Natursteinen – Ihr Wohnzimmer im Freien
- Parken: Eine längere Garage (ca. 23 m<sup>2</sup>) und ein Carport bieten bequemen und sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge

#### Nachhaltigkeit, Unabhängigkeit & Sparpotenzial! :

- PV-Power: 9,31 kWp Leistung -> ca. 11.000 kWh pro Jahr -> ca. 3.500€ Einnahme + 1.800 kWh Eigenverbrauch gedeckt
- Energieeffizienz B: 72,98 kWh/(m<sup>2</sup>a) Poroton-Mauerwerk mit optimaler Dämmung und bestem Raumklima
- Moderne Gas-Brennwerttherme und Warmwasserspeicher
- Smarte Bewässerung: 7.500-Liter-Betonzisterne im Garten

Neugierig geworden? Senden Sie uns einfach Ihre digitale Anfrage – den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss, und Ihren persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir ganz entspannt gemeinsam ab.

**Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen**

## Detalhes do equipamento

Mauerwerk:

- Poroton mit Dämmputz

Küche:

- Hersteller Nolte, mit edler Marmor-Arbeitsplatten und erstklassigen Miele-Geräten von 2016
- Weinkühlschrank von Liebherr

Bäder:

- Bad en Suite im EG 2009 modernisiert mit bodengleicher Dusche
- Gäste - WC im EG 2009 modernisiert
- Bad en Suite in der zweiten Wohnung
- Duschbad im DG
- Duschbad im KG

Fenster:

- bodentiefe und hochwertige Holzfenster mit Rollläden
- qualitätsvolle Fliegengitter an allen Fenster und Türen

Böden:

- Terrakottafliesen durchgehend im EG und den Treppen
- Granit in der zweiten Wohnung im DG
- Laminat in den Kinderzimmern (Sportraum und Büro)
- Kirschholzparkett im Atelier / Spitzboden
- Fliesen im Kellergeschoss
- sehr hochwertige, italienische Polygonal Bruchsteine auf den Terrassen

Keller:

- ca. 90m<sup>2</sup> Nutzfläche: Sauna, Ruheraum, Duschbad, Waschküche, zwei beheizte und isolierte Räume

Elektrik:

- Baujahrgleich außer in der Küche 2016 erneuert

- Netzwerkanschlüsse (moderner CAT-7-Verkabelung) in vielen Räumen

#### Heizung:

- Fussbodenheizung im EG und in der zweiten Wohnung
- Heizkörper in den Kinderzimmern (Sportraum und Büro), im Kinder-/Gäste Badezimmer DG, im Atelier und in den Kellerräumen
- Gasbrennwerttherme Viessmann von 2020
- Warmwasserspeicher 160 Liter Vitocell 100-W

#### Photovoltaikanlage (Baujahr 2012):

- 9,31 kWp Leistung
- hat noch eine Laufzeit von 6 Jahren (bis 2032) bei Westnetz mit 29 Cent pro kWh
- 2022: 11.551 kWh Stromertrag
- 2023: 10.465 kWh Stromertrag

#### Garten:

- rundum eingezäunt und nicht einsehbar - ideal für Tierhalter
- Betonzisterne mit Filter und 7.500 Liter Fassungsvermögen
- Elektroanschlüsse im Garten
- Gartenteich mit Naturfischen

#### Garage:

- ca. 23 m<sup>2</sup> mit elektrischem Garagentor
- direkter Zugang zum Haus und auch Garten

#### Carport:

- Glasdach

**Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen**

## Tudo sobre a localização

Leben Sie in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit bester Infrastruktur. Die ländliche Idylle von Euenheim verbindet sich optimal mit der schnellen Erreichbarkeit der Euskirchener Innenstadt und der Autobahn A1 (Köln/Bonn).

- 3 Minuten im Auto auf die A1
- 5 Minuten mit dem Rad zum Bahnhof oder ins Zentrum Euskirchen
- 15 Minuten zu Fuß bis zum Einkaufszentrum
- 30 Minuten mit dem Auto nach Bonn
- 55 Minuten von der Haustür mit Bus und Bahn bis in den Kölner Dom

Besonders reizvoll ist auch die aktive Dorfgemeinschaft in Euenheim. Ob Sommerfest des Turnvereins, traditionelle Karnevalsumzüge oder Veranstaltungen der örtlichen Vereine – hier wird Nachbarschaft großgeschrieben. Die unmittelbare Nähe zur Eifel eröffnet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen, die den Alltag bereichern und für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität sorgen.

**Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25365034 - 53881 Euskirchen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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