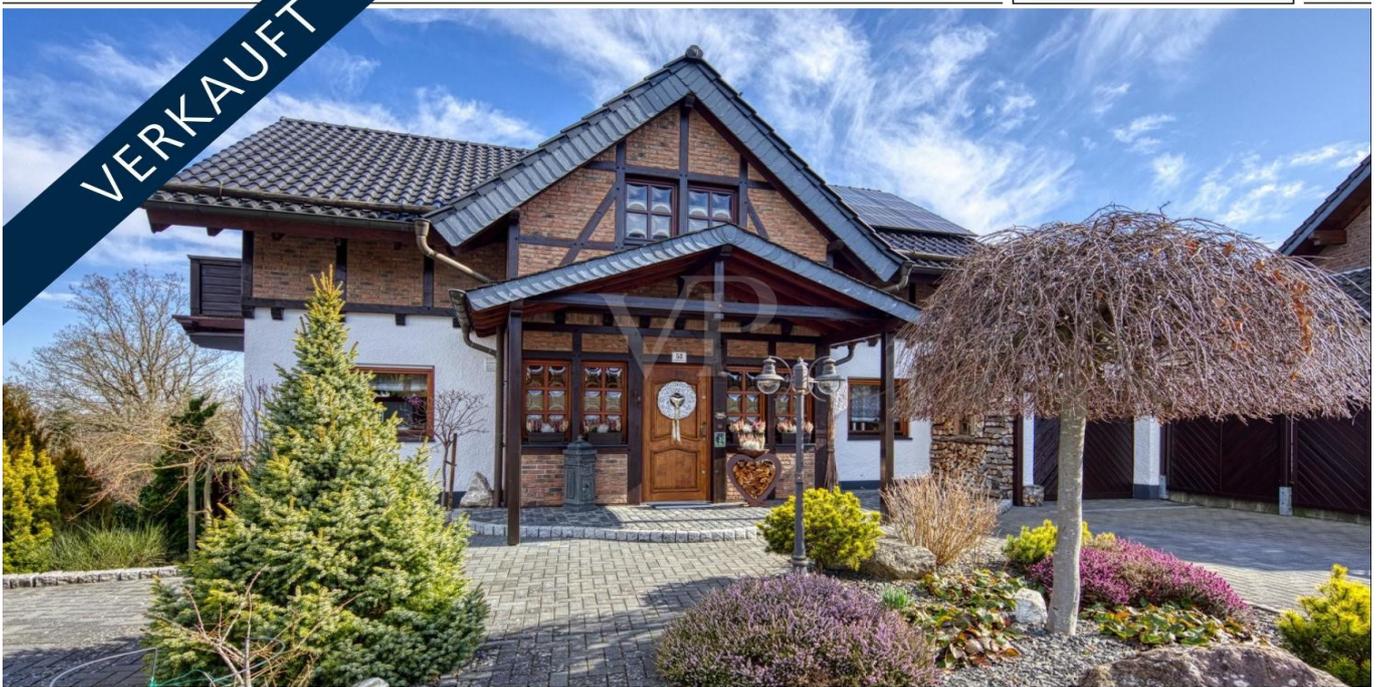


Bad Münstereifel

# Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großzügigem Gartenambiente

Objektnummer: 25365004

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 782 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25365004
Wohnfläche	ca. 173,81 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	08.01.2035	Endenergieverbrauch	137.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münnstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münnstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münnstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie

**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)



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

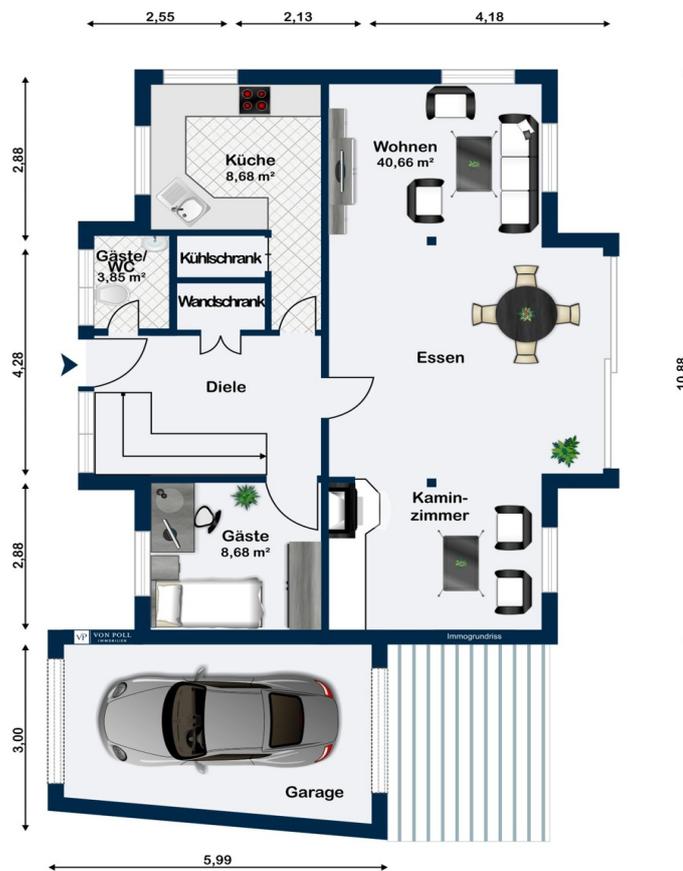
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

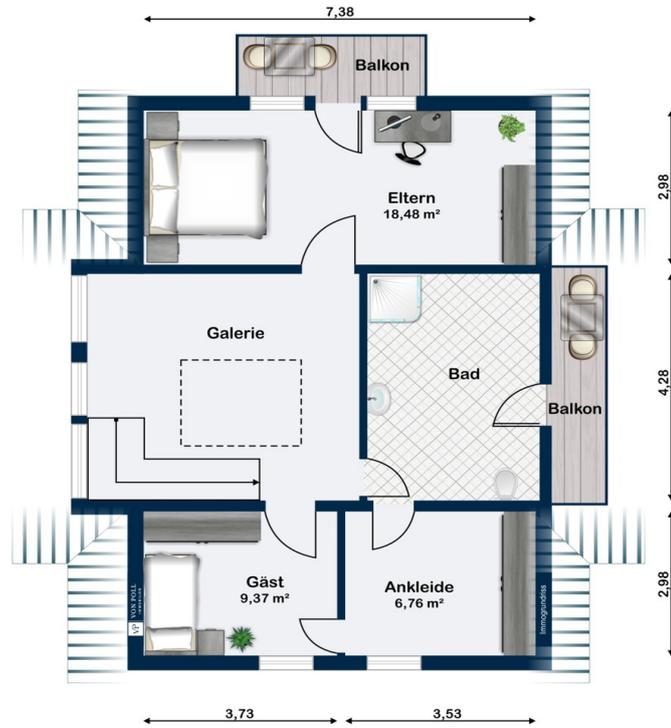
www.von-poll.com

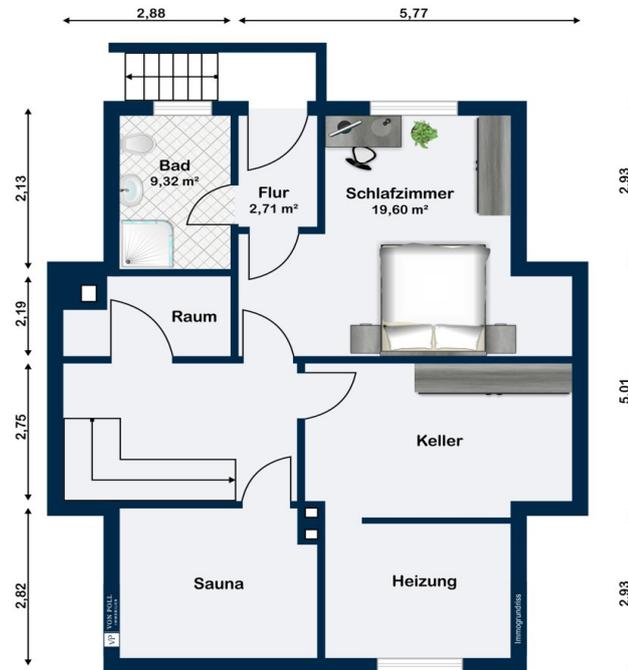
The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind it, a laptop and another smartphone are shown, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search profile creation form and a map. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and the sub-headline says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem beeindruckenden Einfamilienhaus mit Holz- und Fachwerkoptik. Das Haus wurde im Jahr 1996 erbaut und seither mit viel Liebe und Herzblut gepflegt. Diese besondere Immobilie mit einer kleinen zusätzlich Einliegerwohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 173,81 m<sup>2</sup> und liegt auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 782 m<sup>2</sup>. Es ist der perfekte Ort zum Wohnen als Paar oder Familie.

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus durch einen freundlichen Eingangsbereich der geradewegs in den großzügigen Ess- und Wohnbereich mit gemütlicher Kaminecke führt. Die große Schiebetür zur überdachten Terrasse und dem sehr gepflegten Garten lässt viel Licht ins Innere und sorgt somit für eine helle und einladende Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist funktional eingerichtet und bietet genügend Platz für einen Esstisch für zwei und auch ausreichend Stauraum sowie alle notwendigen Geräte, um Ihre Kochkünste voll auszuschöpfen. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste WC und ein Büro.

Das Dachgeschoss beherbergt drei Schlafzimmer. Diese bieten einigen Raum für eine große Familie oder die Möglichkeit, eines der Zimmer als Home-Office oder Hobbyraum zu nutzen. Das größte Schlafzimmer verfügt zudem über einen Balkonzugang. Ergänzt wird das Raumangebot im Dachgeschoss durch ein modernes Badezimmer mit Dusche und einem Balkonzugang mit toller Aussicht in den Garten.

Im Keller befindet sich eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit einem Duschbad und einem Schlafzimmer. Optimal nutzbar als komfortabler Gästebereich. Des Weiteren ist im Keller der Hausanschlussraum, Heizungsraum und ein großzügiger Abstellraum. Zur Entspannung lädt die im Keller integrierte Sauna ein, die nach einem langen Tag wohltuende Erholung garantiert.

Der liebevolle Außenbereich des Hauses ist ebenso gut durchdacht: Der Garten bietet reichlich Platz zum Spielen und Entspannen. Während zwei der Gartenhäuser zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder saisonale Dekoration bietet, bietet ein weiteres Gartenhaus weiter unten eine tolle Möglichkeit abends mit Familie und Freunden zu grillen und anschließend gemütlich im Häuschen zu verweilen. Ein reizvoller Teich ergänzt die friedliche Umgebung und bietet einen harmonischen Rückzugsort für ruhige Momente im Freien. Selbstverständlich hat der Garten auch eine Bewässerungsanlage mit einer Zisterne.

Abstellmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge finden Sie in der Garage und den Außenstellplätzen vor.

Die Lage des Hauses bietet eine geeignete Ausgangsbasis für Pendler und Familien, die eine gut ausgebaute Infrastruktur schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, während die Umgebung ruhiges Wohnen abseits des Großstadtrubels ermöglicht.

Dieses Einfamilienhaus kombiniert durchdachtes Wohnen mit großzügigem Raumangebot und bietet vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Dank des gepflegten Zustands und seiner attraktiven Lage ist diese Immobilie optimal geeignet, um Ihr neues Zuhause zu werden. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

**Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel**

## Ausstattung und Details

Allgemein: Bei der beschriebenen Fachwerkkonstruktion handelt es sich um ein Bauwerk aus natürlichen Baustoffen

Außenwände: Tragendes Außenfachwerk aus massivem, naturgewachsenen Fichte/Tanne Holz

Die Innenschale der Fachwerkaußenwände besteht aus einer auf das Fachwerk aufgetragenen 50 mm starken Heratektaplatte und einem 1-2 cm starken Zementkalkputz handstrukturiert

Innenwände: Naturbimsplatten 11,5er mit beidseitigem Zementkalkputz handstrukturiert  
Decke über dem Erdgeschoß: Tragende sichtbare Balken aus gehobelter Fichte / Tanne Holz

Dachkonstruktion: Satteldach als Pfettendach

Fenster und Terrassentüren: Aus Merantiholz endbehandelt 2-fach verglast

Haustüre: Haustürelement aus Nadelholz

Innentüren: Glatte abgespernte Innentüren mit Futter und Bekleidung in Macore mit Beschlägen

Treppe: Ins Dachgeschoss: Holztreppe in Kiefer mit offenen Buchenstufen

Ins Kellergeschoss: Betontreppe mit Steinbelag

Bodenbeläge: keramische Fliesen, Marmor, Vynl, Laminat, usw.

Badezimmer: keramische Fliesen, großem Waschtisch, großem Duschbereich und Hänge-WC

Heizungsanlage: Gasbrennwerttherme von VAILLANT mit zentraler Warmwasseraufbereitung

PV-Anlage: mit Ihrer Leistung von 6,4 kWp ist über Enpal gemietet

**Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel**

## Alles zum Standort

Die Stadt Bad Münstereifel mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadtteilen oder Ortschaften leben noch einmal circa 13.000 Einwohner. Die Stadt ist weit über die Grenzen hinweg für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt. Auch das deutschlandweit bekannte erste City-Outlet innerhalb der Stadtmauern erfreut sich großer Beliebtheit. Viele Bewohner der Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und anderer erholen sich gerne hier. Die Umgebung von Bad Münstereifel bietet viele Möglichkeiten für Wanderbegeisterte und Naturliebhaber an, z.B. die unzähligen Wanderwege oder der in der Nähe beginnende Nationalpark Eifel.

In der Stadt gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Die Autobahnanbindung an die A1 ist mit dem PKW in circa 15 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man gut die Städte Aachen, Köln, Düsseldorf und weitere. Die Bundesstadt Bonn ist 30 Kilometer entfernt. Ebenfalls hat man die Möglichkeit diese Städte mit der Bahnverbindung von Bad Münstereifel, über Euskirchen zu erreichen.

**Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 137.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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