**Bad Münstereifel**

# Ruhig gelegener Bungalow mit nicht einsehbarem Grundstück im Außenbereich

***Objektnummer: 24365029***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,82 m$^2$ • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.345 m$^2$**

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**


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

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24365029 |
| Wohnfläche | ca. 106,82 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 299.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche |

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 20.12.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 342.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1960 |

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
**02/2025**

faz.net/begehrteste-produkte-services

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

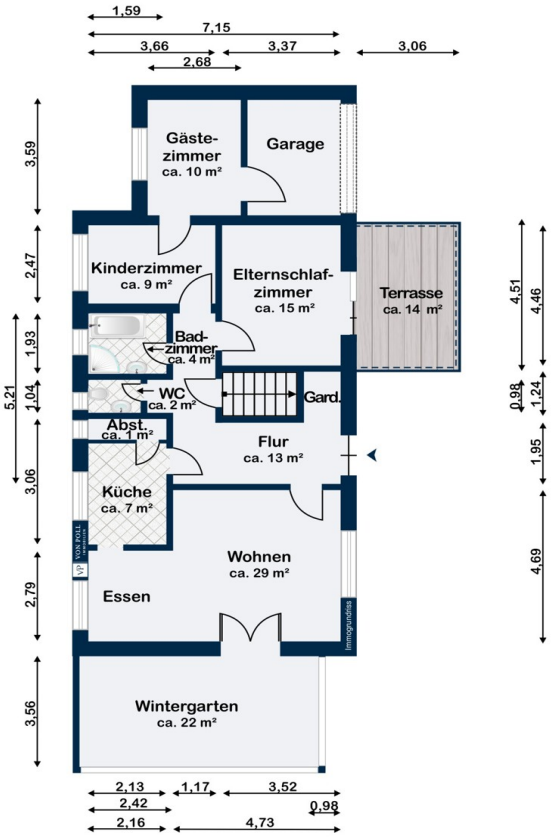
# Die Immobilie

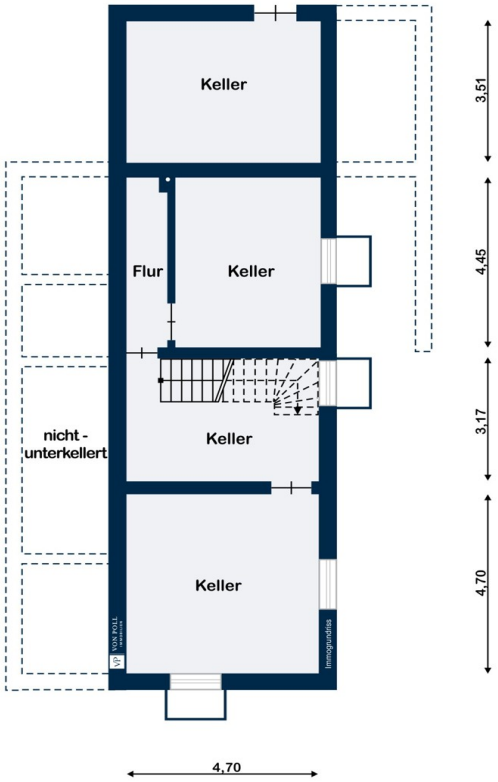
**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24365029 - 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: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen bietet Ihnen diesen ruhig gelegenen Bungalow mit nicht einsehbarem Grundstück im Außenbereich eines Dorfes von Bad Münstereifel.

Der ruhiggelegene Bungalow mit überdachter Terrasse, Wintergarten, Teilkeller und Garage umfasst insgesamt eine Wohnfläche von circa 107 Quadratmetern und wurde circa im Jahr 1960 auf einem circa 2.345 Quadratmeter großen Grundstück errichtet.

Sie betreten diesen nicht einsehbaren und ruhig gelegenen Bungalow über eine circa 13 Quadratmeter große Eingangsdiele mit seitlichem Garderobenbereich.
Links gelegen befindet sich der circa 29 Quadratmeter große Wohn-/Essbereich mit Zugang zum circa 22 Quadratmeter großen Wintergarten und zur circa 7 Quadratmeter großen Küche.
Entlang des geräumigen Flures befindet sich der Kellerabgang, ein separates Gäste-WC, das circa 4 Quadratmeter große Badezimmer welches mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist sowie drei Schlafzimmer.
Das rechts gelegene Elternschlafzimmer hat insgesamt eine Wohnfläche von circa 15 Quadratmetern. Das nach hinten raus gelegene Kinderzimmer mit einer Wohnfläche von circa 9 Quadratmetern dient derzeit als Durchgangszimmer zum circa 10 Quadratmeter großen Gästezimmer.
Das Kellergeschoss verfügt über die üblichen Nutz-und Funktionsräume sowie weitere flexibel nutzbare Räume.

Der Außenbereich dieser interessanten Immobilie zeichnet sich aus durch einen nicht einsehbaren und vollständig eingefriedeten Gartenbereich, eine circa 14 Quadratmeter große überdachte Terrasse, eine Garage, einen Outdoor-Einbaupool, teils älteren Baumbestand sowie großflächige Rasenflächen.

Die zwei Besonderheiten dieser Immobilie:

1. Baurechtliche Situation mit Stand vom 19.06.2024:
Es liegt eine positive Bauvoranfrage für die nachträgliche Genehmigung des im Jahr 1960 errichteten Einfamilienwohnhauses vor.
Die notwendige Baugenehmigung ist noch vom Käufer zu beantragen, alternativ könnte das auch vom Verkäufer erfolgen. Mögliche Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten könnten direkt in dem Bauantrag mit einfließen.

2. Abwasserrechtliche Situation mit Stand vom 18.11.2014:
Es liegt eine Ordnungsverfügung zur Nutzungsuntersagung wegen nicht gesicherter Abwasserbeseitigung vor.
Hierbei ist der Neubau einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit Ablauf in eine Versickerungsanlage geplant.
Mit Datum vom 06.03.2025 ist von der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Euskirchen die wasserrechtliche Erlaubnis zwecks Abwasserbeseitigung erteilt worden.
Die bauliche Umsetzung der Kleinanlage ist vom Käufer vorzunehmen.
Die Kosten für die beiden vorgenannten Punkte einschließlich Umsetzung der Kleinkläranlage werden natürlich in Abzug gebracht.

Haben wir nun Ihr Interesse für diesen ruhig gelegene Bungalow mit nicht einsehbarem Grundstück im Außenbereich geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Ausstattung und Details

Die Immobilie im Außenbereich zeichnet sich wie folgt aus:
- Eingangsdiele mit Garderobenbereich
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Küche mit separater Abstellkammer
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- drei helle Schlafzimmer (eins davon als Durchgangszimmer)
- überdachte Terrasse
- großzügiger Wintergarten
- Outdoor-Einbaupool (muss aufgearbeitet werden)
- Fundament aus Stampfbeton
- Kellerwände aus Betonkellersteine
- Schornsteinmauerwerk aus Ziegelsteinen
- aufgehendes Außenmauerwerk aus 30er Holblocksteinen
- tragende Innenwände aus 24er Hohlblocksteinen
- Zwischenwände aus Schwemmstein
- Vollmontagedecken
- Fenster und Türen aus Fichtenholz
- Dachstuhl aus Holz
- Dacheindeckung mit Flachdachziegeln

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Alles zum Standort

Rodert ist ein östlich gelegener Stadtteil von Bad Münstereifel mit zirka 437 Einwohnern und liegt in etwa 147 Höhenmeter über Bad Münstereifel. Hier gibt es viele Wanderwege und eine am waldrandgelegene Jugendherberge, welche überregional bekannt ist.
In Bad Münstereifel finden Sie lokale Gaststätten, Einzelhandelsgeschäften und diverse Dienstleister, wie zum Beispiel Friseur, Physiotherapie und viele Weitere. Die Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie hier entspannt erledigen, genau wie Arzttermine. Ebenfalls sind Banken vor Ort.
Auch für Ihren Nachwuchs ist hier gesorgt: verschiedene Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Gesamtschule und zwei Gymnasien sind in Bad Münstereifel ansässig und somit in nur wenigen Kilometer erreichbar.
Wer es gerne Sportlich mag, wird sich hier gut aufgehoben fühlen. Im Umkreis von zirka 10 Kilometer finden Sie einen Tennisclub, Golfclub, Schwimmbad und Fitnessclub.
In zirka 17 km haben Sie die Autobahnauffahrt „Mechernich“ für auf die A1 in Richtung Köln oder Trier.

**Objektnummer: 24365029 - 53902 Bad Münstereifel**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 342.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24365029 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com