Bad Münstereifel

Das perfekte Familiennest: Komfort und Arbeiten unter einem Dach mit Wohlfühlgarten

Property ID: 25365009

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 224,83 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 857 m^2

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

At a glance

Property ID	25365009
Living Space	ca. 224,83 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.04.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	66.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

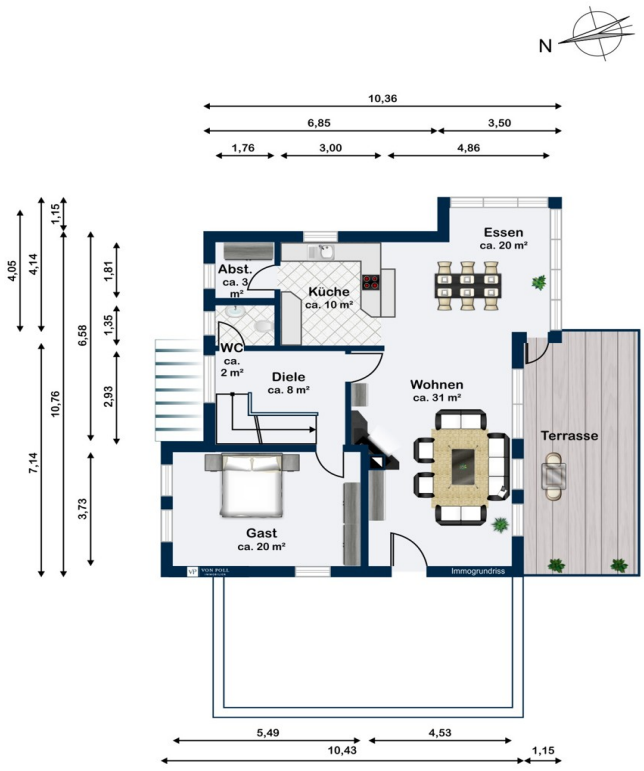
The property

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

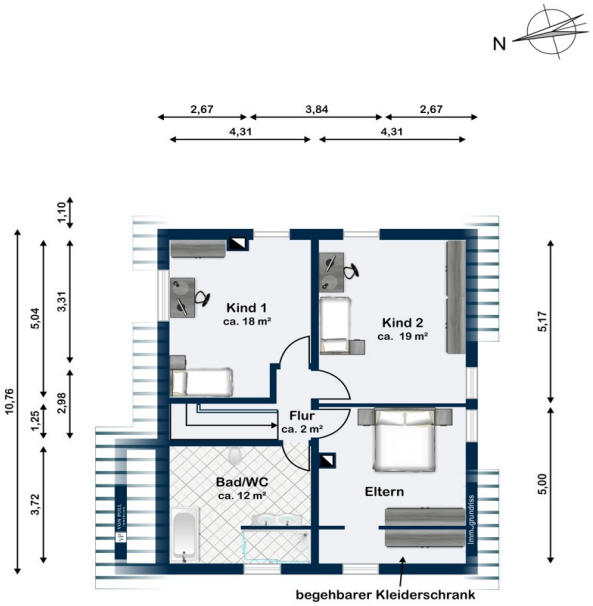
The property

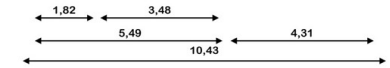
Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

Floor plans

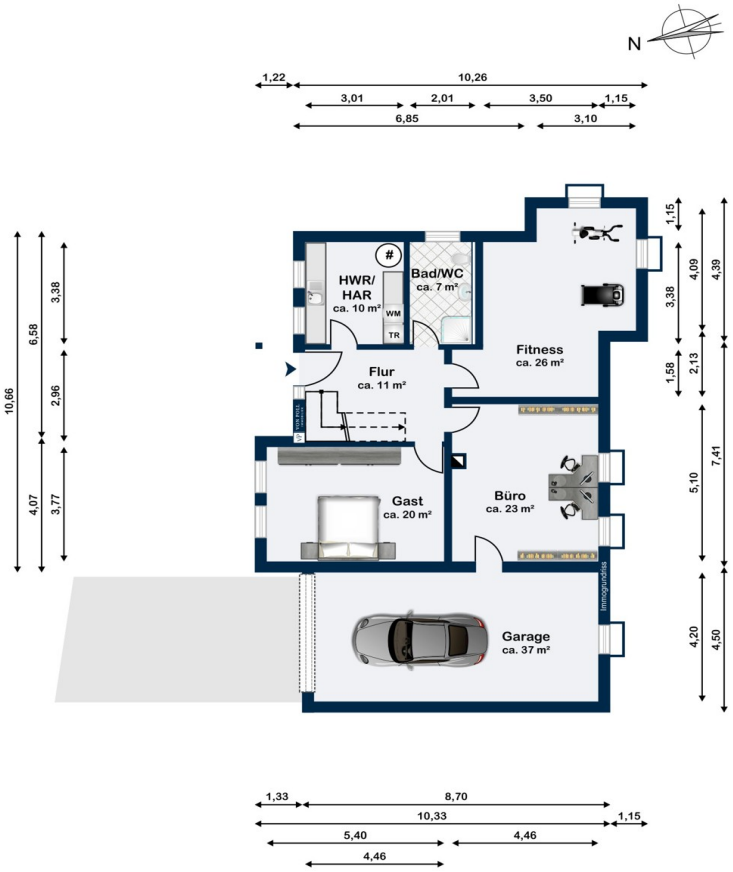


Erdgeschoss





Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses gut geschnittene Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage in einem Ortsteil von Bad Münstereifel.

Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 250 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom)

Zum Verkauf steht dieses beeindruckende Fertighaus der Firma Haas mit einer Gesamtwohnfläche von circa 224,83 Quadratmetern, eingebettet auf einem großzügigen Grundstück von circa 857 Quadratmetern. Diese Immobilie bietet sehr viel Platz und komfortable Ausstattung für eine Familie.

Das sehr helle Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Raumkonzept: Das geräumige Wohnzimmer mit integriertem Kamin bietet direkten Zugang zur Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten mit Teich, zwei Gartenhäuschen und einem Grillplatz-/Lagerfeuerplatz übergeht. Ein weiteres Spielhaus für Kinder mit integriertem Holzlager rundet das Ganze dann im Garten ab. Ein weiterer Teil der Terrasse ist überdacht und an den Seiten geschlossen. Somit bietet dieser windgeschützte Teil der Terrasse, eine angenehme Atmosphäre für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Zudem ist erwähnenswert, dass diese Immobilie über eine Außenelektronik und eine Zisterne verfügt.
Der Wohnbereich ist offen gestaltet und geht fließend in den lichtdurchfluteten Essbereich über, der wiederum an eine moderne, offene Küche grenzt. Diese verfügt über einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein großes separates Gästezimmer steht ebenfalls zur Verfügung. Zur Zeit wird Dieses als Arbeitszimmer genutzt und bietet somit ideale Bedingungen für ein Homeoffice. Ein Gäste-WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle und große Kinderzimmer, die guten Platz zum Schlafen und ausgiebigem Spielen bieten. Das Elternschlafzimmer beeindruckt durch einen integrierten Ankleideraum, der optimalen Stauraum und Komfort bietet. Das 2024 modernisierte Badezimmer im Dachgeschoss ist mit sowohl einer Badewanne als auch einer bodengleichen Dusche ausgestattet, was Funktionalität und Wohlbefinden vereint.

Das Kellergeschoss des Hauses erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Hier befindet sich ein großer Kellerraum, der derzeitig als Werkstatt, Abstellraum und auch Fitnessraum benutzt wird. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Gästezimmer,

ein Duschbad und ein Heizungsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die großzügige Garage ist durch ein weiteres Arbeitszimmer direkt mit dem Haus verbunden. Weitere Abstellmöglichkeiten bieten die Regale unter dem Treppenaufgang.

Wenn Sie diese Immobilie anspricht, dann kontaktieren Sie uns gerne über eine digitale Anfrage, wir senden Ihnen dann den Exposé-Link zu, so dass Sie den genauen Standort erfahren, danach rufen Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

Details of amenities

Konstruktion:
Keller: massives Mauerwerk, Poroton Stein
Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzständer Bauweise
Böden: Fliesen, Laminat und Dielenboden
Fenster: Kunststofffenster
Elektrik: Baujahr 2001
Heizung und Warmwasser: Gasbrennwerttherme und Warmwasserstandspeicher
Baujahr 2001 mit 18,9 m² Solarthermie Unterstützung
Photovoltaikanlage mit 3 Kw
Besonderheit: Zwerggiebel Gaube und Erker

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Eicherscheid, ein südlich gelegener Stadtteil von Bad Münstereifel.
Bad Münstereifel ist nur zirka 3 Kilometer entfernt und ist weit über die Grenzen hinweg für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt.
Die Umgebung von Eicherscheid bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten für Naturliebhaber an, wie zum Beispiel die verschiedene Wander- und Radwege, darunter der Münstereifelsteig.

In der Stadt Bad Münstereifel gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten (wie zum Beispiel das City Outlet) 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.

Zusammenfassend: Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, was ideale Voraussetzungen für Familien bietet, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 66.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25365009 - 53902 Bad Münstereifel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen
Tel.: +49 2251 - 92 93 710
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com