Bad Münstereifel

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großzügigem Gartenambiente

CODE DU BIEN: 25365004

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 173,81 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 782 m^2

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25365004
Surface habitable	ca. 173,81 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	137.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

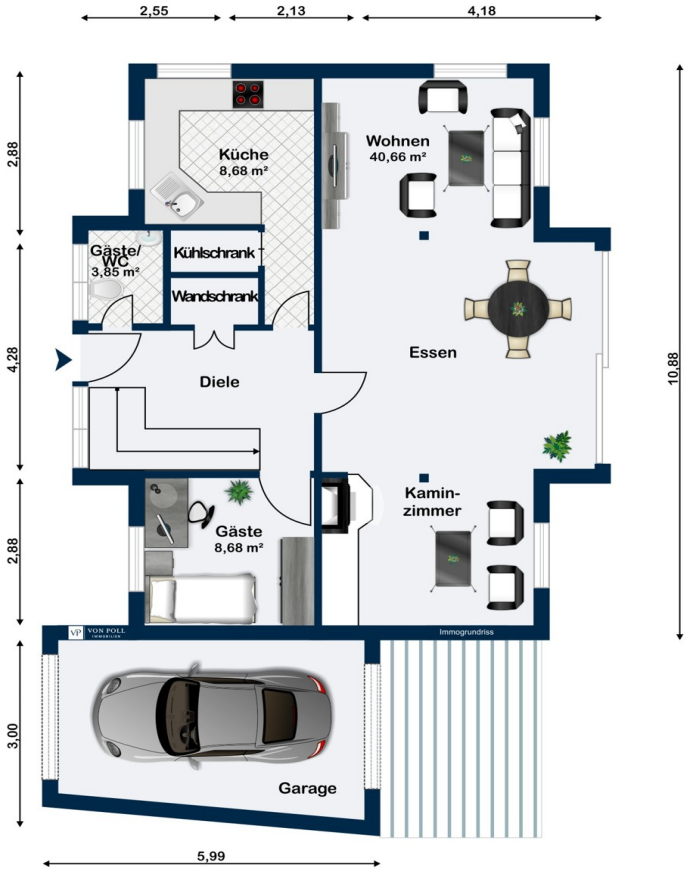
La propriété

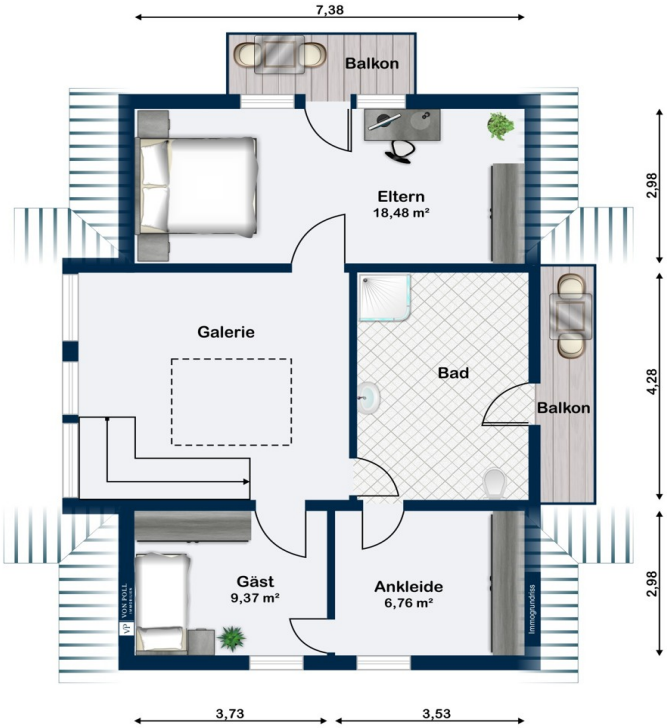
CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

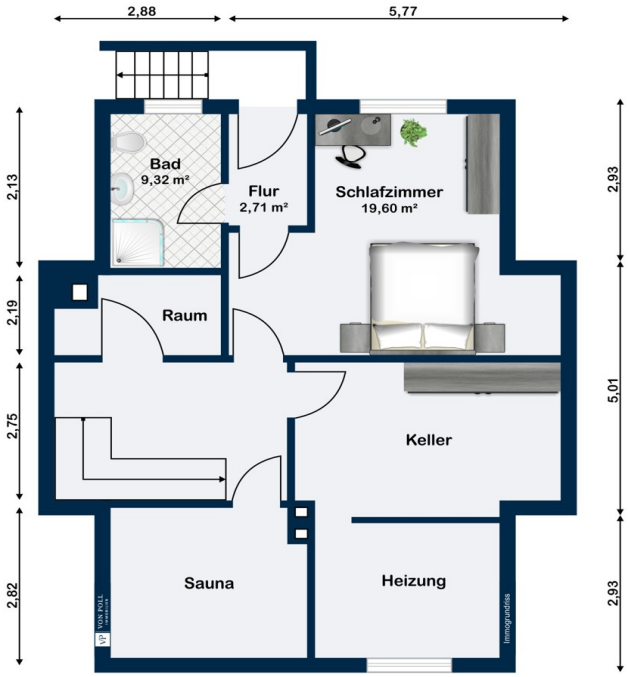
La propriété

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

Plans d'étage




7,38
Balkon
Eltern
18,48 m²
2,98
Galerie
Bad
Balkon
4,28
Gäst
9,37 m²
Ankleide
6,76 m²
2,98
3,73
3,53



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

Une première impression

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 m² und liegt auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 782 m². 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 Großstadttrubels 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.

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

Détails des commodités

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 aufgebrachten 50 mm starken Heratektaplatte und einem 1-2 cm starken Zementkalkputz handstruktruriert
Innenwände: Naturbimsplatten 11,5er mit beidseitigem Zementkalkputz handstruktruiert
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 abgesperrte 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

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Bad Münstereifel mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadteilen 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-Outet 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.

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 137.50 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25365004 - 53902 Bad Münstereifel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dino Benjak

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com