

Euskirchen

# Neuwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Feldrandlage mit kleiner Gartenanlage

????????? ??????????: 25365001



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 128,19 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 291 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25365001	????? ???????	549.000 EUR
?????????????	ca. 128,19 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	4	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	3	??????????	?????????
?????????????	1	????????????????	ca. 41 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2020	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ????????	????????????????	?????????????, ????????

???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	19.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	23.08.2030	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2020

???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



???????? ????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

?? ????????



??????? ???????: 25365001 - 53881 Euskirchen

?? ????????



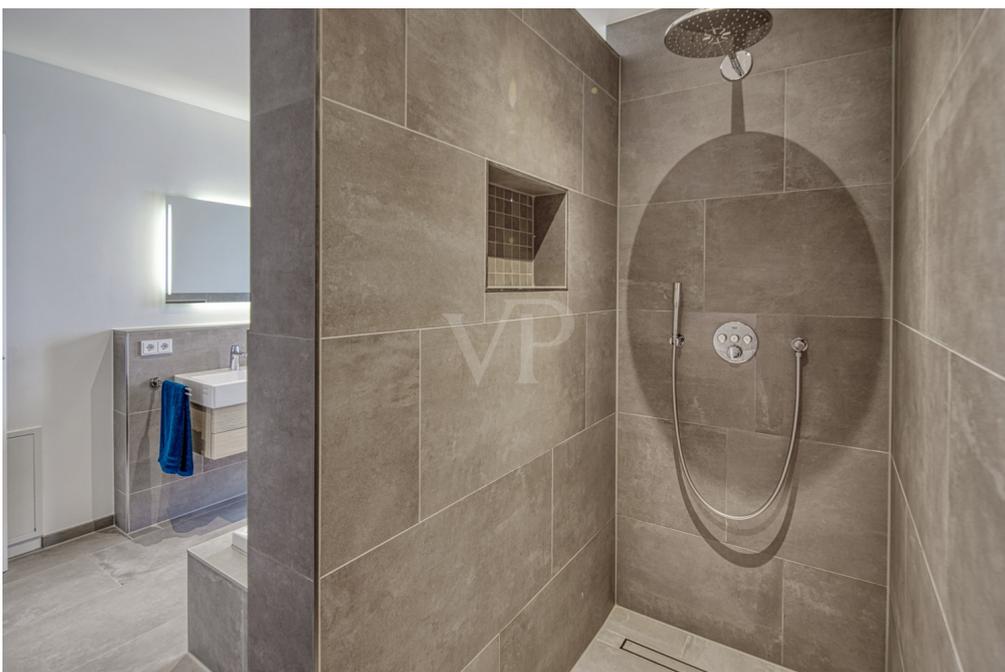
???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

?? ?????????

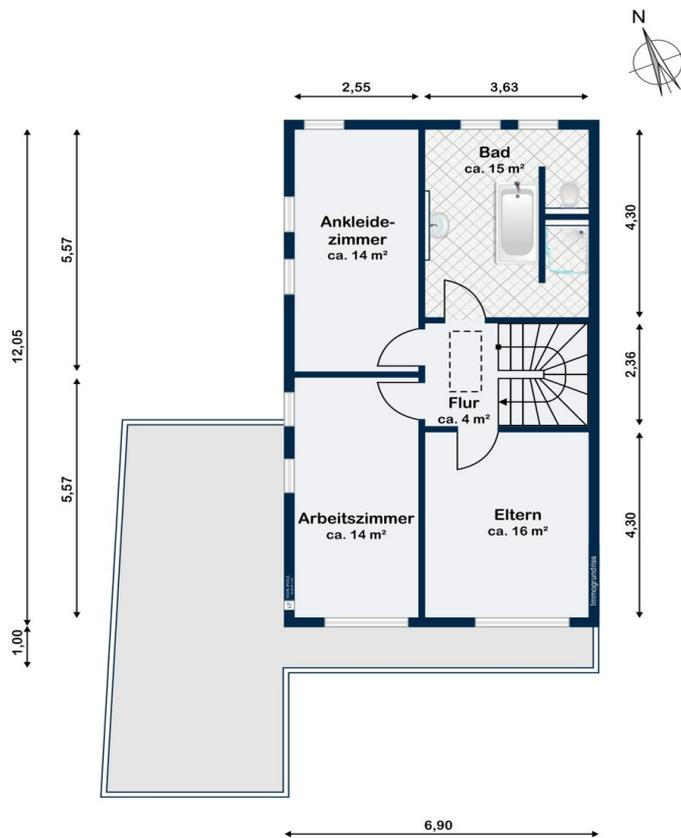


???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

?? ?????????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 25365001 - 53881 Euskirchen

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese stilvolle und hochwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2020 und bietet eine Wohnfläche von circa 128 Quadratmeter auf einem Grundstück von 291 Quadratmeter.

Mit insgesamt 4 hellen Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, bietet das Objekt gut Platz für Familien oder Paare. Außerdem stehen ein besonderes Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Mit einem sehr durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und moderner Bauweise ist dieses Einfamilienhaus ideal für alle, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Abgerundet wird diese Immobilie mit einer Stiebel-Eltron Luft-Wasser-Wärmepumpe, die mit einem Heizwasser-Durchlauferhitzer ergänzt wird. Ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Die Fußbodenheizung unterstreicht den Komfort des gesamten Hauses.

Sie betreten die neuwertige und sehr gepflegte Immobilie über die Eingangsdiele mit Gäste-WC und gehen unmittelbar in die hochwertige, offen gestaltete Einbauküche mit moderner Kochinsel.

Angrenzend an dieses Highlight von Küche befindet sich der schöne gestaltetet Wohn-/Essbereich. Diese Bereiche sind optisch aber mit einer Trennwand voneinander getrennt worden.

Das helle und moderne Obergeschoss bietet ein schönes Schlafzimmer, ein derzeitiges Ankleidezimmer und ein Arbeitszimmer sowie ein besonderes Badezimmer mit Dusche und Wanne.

Die Immobilie wurde nach modernen Standards errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Bauweise gewährleistet eine energieeffiziente Nutzung. Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen im Erdgeschoss sowie modernem Laminat im Obergeschoss ausgestattet. Die Fenster mit einem 5-Kammer-System, innen weiß und außen in zeitgemäßem Anthrazitgrau verfügen über elektrische Rollläden in Aluminium und unterstreichen den modernen Standard.

Das Badezimmer bietet eine hochwertige Sanitärausstattung: ein Doppelwaschtisch, eine bodengleiche Dusche mit Thermostatarmatur von Grohe, eine Badewanne mit ummauertem Rand sowie ein Handtuchheizkörper und ein wandhängendes Tiefspül-WC. Im Gäste-WC finden Sie ebenfalls ein wandhängendes Tiefspül-WC sowie ein

Waschbecken.

Ein separater Technik- / Hauswirtschaftsraum mit praktischem Ausgussbecken steht im Erdgeschoss auch noch zur Verfügung.

Weitere technische Ausstattungsmerkmale umfassen einen Netzwerk-CAT-7-Verteiler, eine SAT-Antenne sowie ein Schalterprogramm von Busch Jäger. Deckenspots sorgen für eine optimale Beleuchtung, und Rollladenschalter mit Zeitschaltfunktion ermöglicht eine komfortable Bedienung.

Ein besonderes Plus ist die bereits vorhandene E-Ladestation in der Garage.

Eine großzügige überdachte Terrasse (wurde in der Wohnfläche mit 15,53 m<sup>2</sup> berücksichtigt) mit schönem Fernblick über Wiesen und Felder lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen. Ein bereits vorhandener Pool bietet angenehme Abkühlung an heißen Sommertagen.

Haben wir Ihr Interesse für diese stilvolle und hochwertige Doppelhaushälfte 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.

??????? ???????: 25365001 - 53881 Euskirchen

???????????????? ???? ??????????

Die Ausstattung dieser neuwertigen Doppelhaushälfte zeichnet sich wie folgt aus:

- Bodenplatte mit Jackodur-Atlas-System und Styropor Bodenisolierung EPS 040
- schwimmender Anhydrit-Fließestrich
- Geschossaußenwände aus Porenbetonmauerwerk 36,5 cm
- Garagenwände Porenbetonmauerwerk 17,5 cm
- Geschosswänden Porenbetonmauerwerk 17,5 cm
- Trennwand KS-Wand 17,5 cm als Schallschutz-Trennwand inkl. Zwischendämmung
- Stahlbetondecke im Erdgeschoss
- Holzbalkendecke mit Zwischensparrendämmung Kellfilz mit OSB-Platten als Obergeschossdecke
- offene zweiertelgewendelte Zweiholm-Treppe aus Stahlkonstruktion mit gebeizten Holzstufen
- Satteldach mit Bodentreppe
- Dach mit PE-Folie als Dampfbremse, Isover Klemmfilz, Unterspannbahn und Flachdachtonziegel
- Dachrinnen, Fallrohre und Rinnenhaken in Zink
- Gealan Kunststoff-Fenster S 8000 IQ, 5-Kammer HFV, innen weiß, außen Anthrazitgrau
- Fensterbeschläge in silber
- elektrische Alu-Rollläden
- Sanitäreinrichtung mit Doppelwaschtisch, 2x Stand-Einhandbatterie von Grohe, Badewanne mit ummauerten 10 cm Rand mit Einhand-Wannenbatterie inkl. Brausegarnitur, bodengleich geflieste Dusche mit Grohe Duschesystem mit Thermostatbatterie, Handtuchheizkörper und Wand-Tiefspül-WC
- Gäste-WC mit Waschbecken, Stand-Einhandbatterie und Wand-Tiefspül-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Ausgussbecken mit Einhebelarmatur
- Stiebel-Eltron Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Trinkwassererwärmung
- Heizwasser Durchlauferhitzer als Ergänzung für Tage kälter als -20 Grad
- Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung mit Zuluft und Abluft
- Netzwerk-CAT-7-Verteiler, SAT-Antenne, Schalterprogramm Busch Jäger, Deckenspots, Rollladenschalter mit Zeitschaltuhr
- E-Ladestation vorhanden
- Haustüre mit thermisch getrennter Bodenwelle und Glas am Seitenteil
- Garage mit Hörmann Sektionaltor

??????? ???????: 25365001 - 53881 Euskirchen

??? ??? ??? ???????????

Euskirchen ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Süden von Nordrhein-Westfalen und liegt am Rande der Eifel nur circa 32 Kilometer von der Bundesstadt Bonn und circa 45 Kilometer von Köln entfernt.

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse in schöner Feldrandlage von Euskirchen und Sie kommen zügig mit verschiedenen Stadtbuslinien in die Innenstadt und zum Bahnhof. Außerdem sind Sie mit dem Auto innerhalb von zehn Minuten auf der Autobahn A1 Köln – Trier.

Schnell erreichen Sie die Nahversorgungsbetriebe, Arzttermine lassen sich auch rasch erledigen. Kindergarten und Grundschule sind in unmittelbarer Umgebung. Die weiterführenden Schulen sind mit den Buslinien schnell zu erreichen.

Der Kern von Euskirchen verfügt über ein breitgefächertes Angebot für Freizeitaktivitäten und wer es etwas größer mag für den sind Angebote der Großstädte Köln, Bonn und Aachen schnell erreichbar.

??????? ???????: 25365001 - 53881 Euskirchen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 19.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25365001 - 53881 Euskirchen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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