

Simmerath

# Einladendes Zuhause mit großzügiger Terrasse

*CODICE OGGETTO: 25460017*



PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 567 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25460017	Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1986	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.10.2032	Consumo energetico	70.96 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

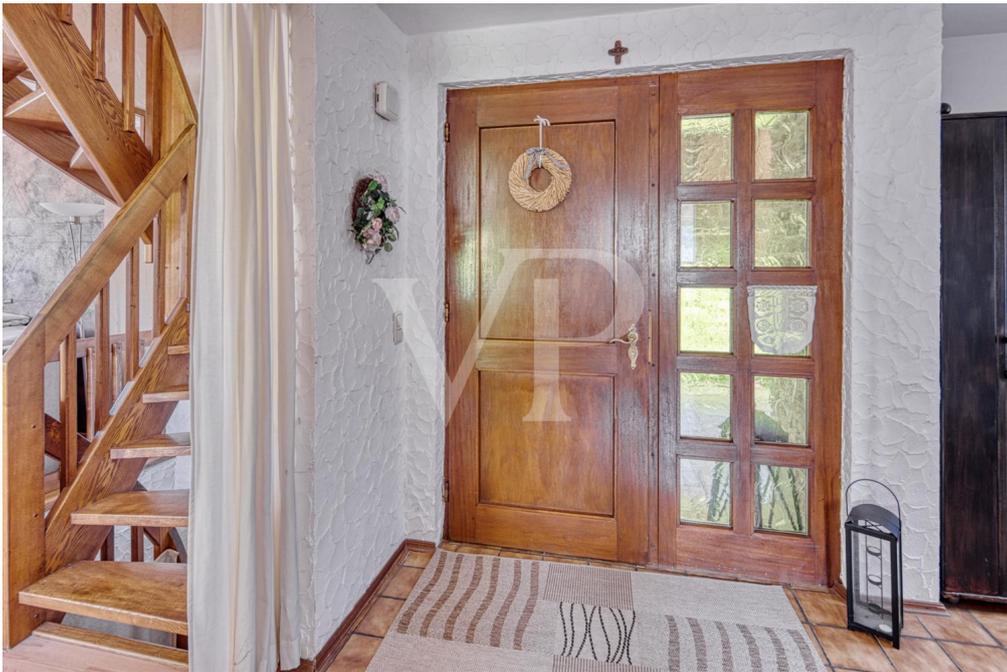
CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath**

## Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1986, bietet eine hervorragende Wohnmöglichkeit für Familien oder als Ferienimmobilie. Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt auf vier Zimmer, drei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn-Essbereich, verspricht dieses Haus ein komfortables Wohnerlebnis. Die Architektur des Hauses unterstreicht die optimale Raumaufteilung. Der großzügige Eingangsbereich schafft eine einladende Atmosphäre und führt Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Hier ermöglicht ein gemütlicher Heizkamin, der 2020 installiert wurde, entspannte Abende vor dem Feuer. Eine separate, funktionale Küche bietet genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Das offene Treppenhaus führt zu den privaten Räumen im oberen Geschoss. Die drei geräumigen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Das helle Badezimmer bietet genügend Platz für eine Badewanne und eine Dusche. Das Objekt besticht durch seine hervorragende Haustechnik. Die ursprüngliche Öl-Heizungsanlage wurde 1986 installiert und 2008 durch eine moderne Wärmepumpe ergänzt, die für Energieeffizienz und eine umweltfreundliche Beheizung sorgt. Die Kombination aus Wärmepumpe und zentraler Öl-Heizung bietet Flexibilität und Zuverlässigkeit, was den Komfort im Haus ganzjährig gewährleistet. Die großzügige, sonnige Terrasse ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Durch den direkten Zugang zum liebevoll gestalteten Garten eignet sich der Außenbereich perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Momente im Grünen. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 567 m<sup>2</sup> bietet das gemütliche Einfamilienhaus mit Garage viel Raum für Freizeitaktivitäten und gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten. Zusammenfassend vereint dieses Haus viele Eigenschaften, die ein harmonisches und komfortables Wohnumfeld garantieren. Die Kombination aus durchdachtem Raumkonzept, zeitgemäßer Technik und einer einladenden Außenanlage macht es zu einer attraktiven Immobilie für verschiedene Lebensmodelle. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einladende Immobilie zu besichtigen. Kontaktadresse: 0171/6290084

**CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Die Rursee Gemeinde Simmerath liegt am Nationalpark Eifel und grenzt direkt an Belgien und die Niederlande. Der Rursee ist mit 205 Millionen m<sup>3</sup> eine der größten Talsperren Deutschlands und nimmt fast die gesamte östliche Hälfte der Gemeinde ein. Hier ist der ideale Ort zum baden, entspannen und um Ruhe zu finden. Der Zentralort ist das Haupteinkaufszentrum der Stadt mit zahlreichen Warenhäusern, Fach- und Lebensmittelgeschäften. Simmerath bietet zugleich eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Es verfügt über ein Krankenhaus und mehrere Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen. Kindergarten und Schulen befinden sich direkt im Ort. Alle umliegenden Gemeinden sind gut mit ÖPNV und dem Auto zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 70.96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: 25460017 - 52152 Simmerath**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aquisgrana  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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