Zülpich

Modern, Effizient und Familienfreundlich - hochwertige Ausstattung trifft klare Architektur

Objektnummer: 26365004



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151.57 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 280 m^2

Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

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

Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Auf einen Blick

Objektnummer	26365004
Wohnfläche	ca. 151.57 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	01.02.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

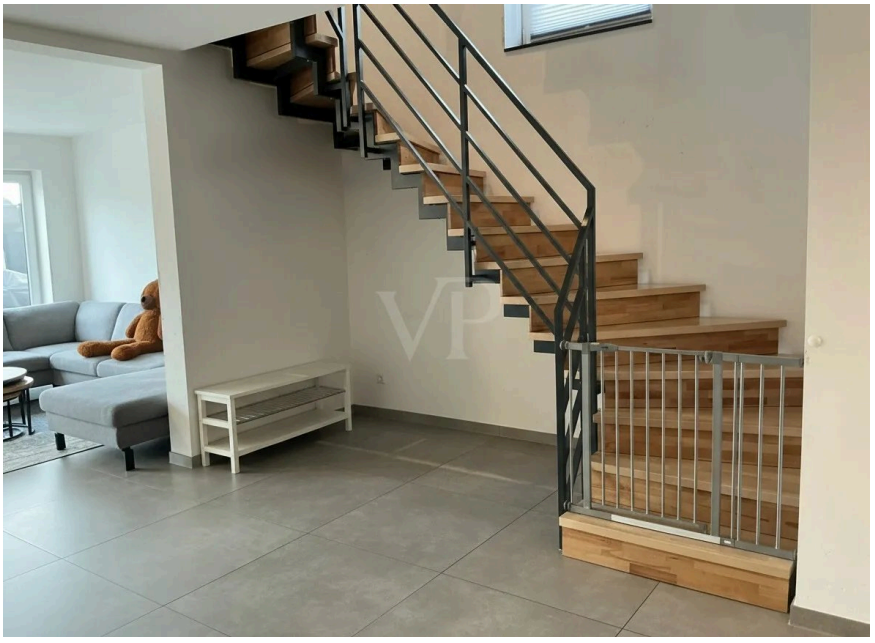




Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Die Immobilie

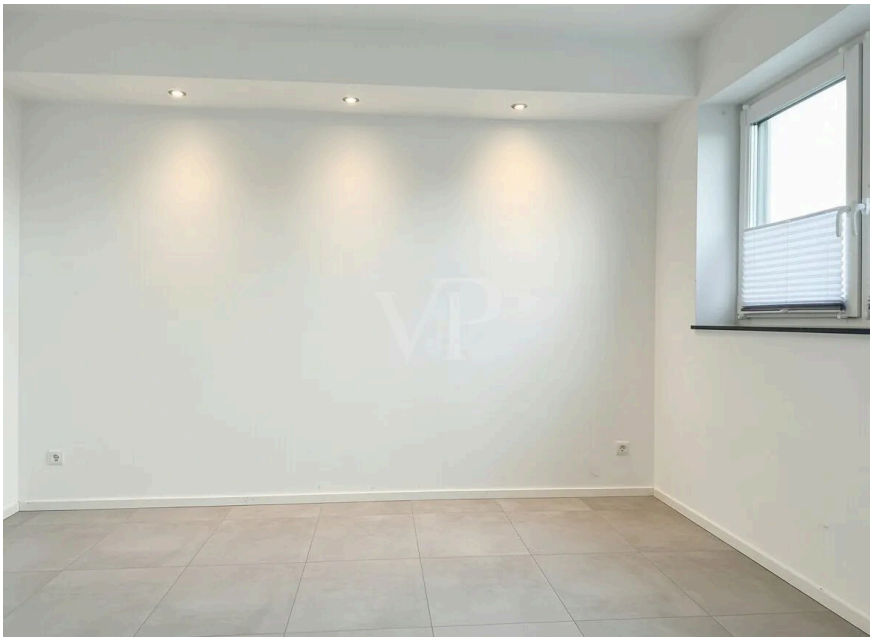
F.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

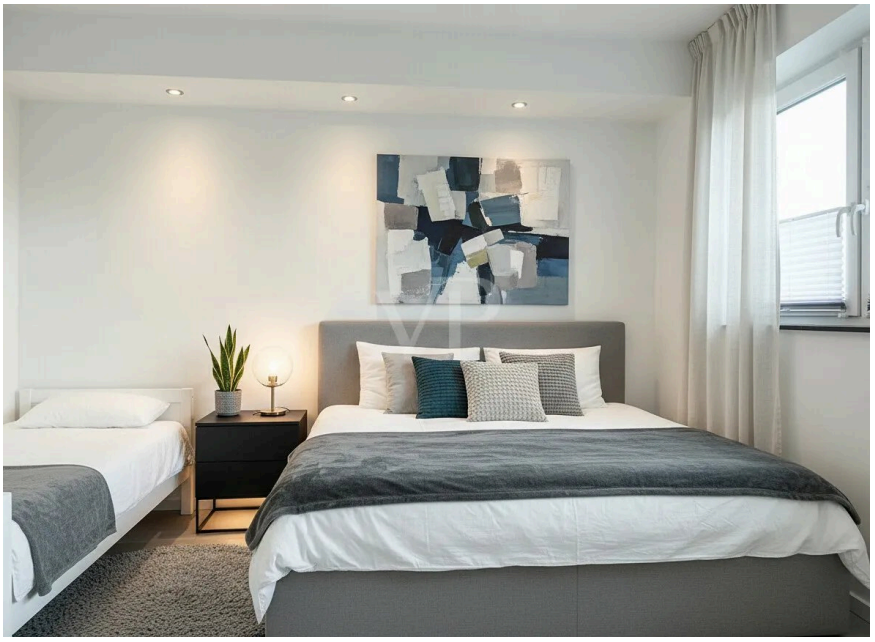
Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services



Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

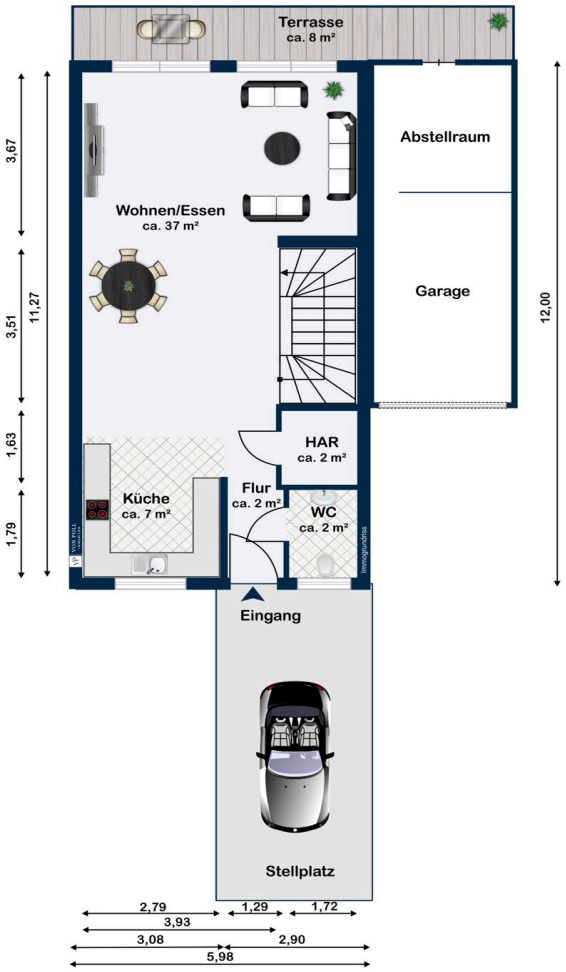
Die Immobilie

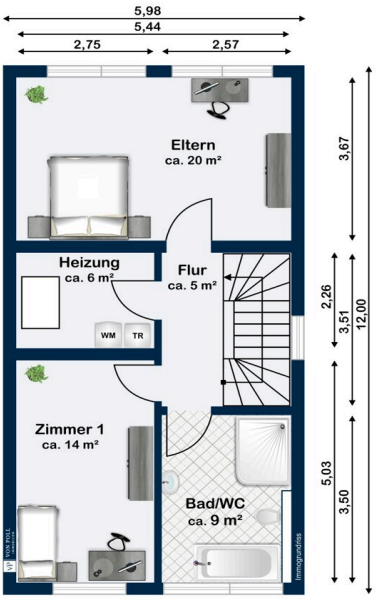


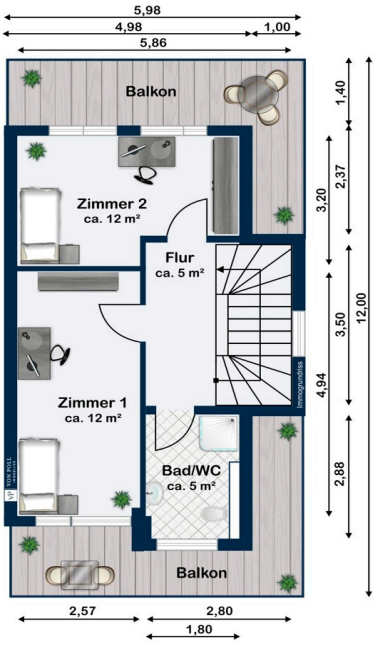


Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Grundrisse




5,98
5,44
2,75
2,57
Eltern
ca. 20 m²
Heizung
ca. 6 m²
Flur
ca. 5 m²
WM
TR
Zimmer 1
ca. 14 m²
Bad/WC
ca. 9 m²
3,67
2,26
3,51
12,00
5,03
3,50



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: 26365004 - 53909 Zülpich

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Klarheit, Komfort und moderner Architektur – dieses hochwertige Reihenendhaus aus dem Jahr 2022 verbindet energieeffizientes Wohnen mit großzügigem Raumangebot und einer durchdachten, familienfreundlichen Aufteilung.

Auf ca. 152 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Flachdach, entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Offenheit im Alltag und Rückzug im Privaten harmonisch vereint.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Wohnfläche: ca. 152 m²
- Grundstück: ca. 279 m²
- Baujahr: 2022
- Energieeffizienzklasse: A+
- Endenergiebedarf: 20,10 kWh/(m²·a)
- Heizungsart: Luft-Wärme-Pumpe

Wohnen & Genießen – Der Mittelpunkt des Hauses:
- Offener Wohn- und Essbereich mit U-Küche: Großzügig gestaltet und lichtdurchflutet – ideal für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.
- Große Fensterflächen: Sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und ein modernes Raumgefühl.
- Vier vollwertige Schlafzimmer: Ideal nutzbar als Elternbereich, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- Badezimmer mit Wanne und Dusche: Komfortable Ausstattung für den täglichen Bedarf sowie entspannte Wohlfühlmomente.
- Zusätzliches Duschbad im Staffelgeschoss: Schafft mehr Unabhängigkeit und Entlastung im Familienalltag.
- Heizungsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Obergeschoss.
- Zwei Balkone im Staffelgeschoss: Direkter Zugang aus zwei Schlafzimmern – perfekte Rückzugsorte im Freien mit zusätzlicher Privatsphäre.

Energie & Sicherheit – Nachhaltig in die Zukunft:
- Energieeffiziente Bauweise: Dank Luft-Wärme-Pumpe und einem sehr niedrigen Endenergiebedarf mit nur 20,10 kWh/(m²·a) profitieren Sie von nachhaltigem Wohnen und dauerhaft niedrigen Energiekosten und erfüllt somit höchste energetische Standards.
- Dreifachverglasung mit zusätzlicher RC2-Einbruchssicherung im Erdgeschoss: Sorgt für optimale Wärmedämmung und angenehme Schalldämmung.

Ausstattung & Technik – Modern und zukunftsorientiert

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen: Gleichmäßige, angenehme Wärme und ein komfortables Raumklima auf jeder Ebene.
-Elektrische Aluminium-Rollläden an allen Fenstern: Bequeme Bedienung sowie zusätzlicher Sicht-, Sonnen- und Wärmeschutz.
- Feinsteinzeug in allen Wohnräumen: Hochwertiges, langlebiges und pflegeleichtes keramisches Fliesenmaterial als Bodenbeläge mit zeitloser Optik.
- Internet- und TV-Anschluss in allen Räumen: Maximale Flexibilität für Arbeiten und Wohnen.
- Glasfaseranschluss: Mit bis zu 1000 MBit/s im Download und 500 MBit/s im Upload ideal für Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen.

Außenbereich – Platz für Familie und Freizeit
- Sonnige Terrasse: Direkt vom Wohnbereich zugänglich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder entspannte Sommerabende.
- Pflegeleichter Gartenanteil: ausreichend Platz für eine Schaukel, ein Trampolin oder eine Spielfläche für Kinder
- Raum für eigene Ideen: Ob Gemüsegarten oder Hochbeet – hier lassen sich individuelle Gartenträume verwirklichen.
- Garage mit angrenzendem Geräteraum: Komfortables Parken und zusätzlicher Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbybedarf.

Fazit – Modern. Effizient. Familienfreundlich.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Nachhaltigkeit, Sicherheit, digitale Infrastruktur und großzügigen Wohnkomfort legen.

Das Einzige was bei dieser Immobilie fehlt? Ihre Anfrage und Malerarbeiten vor Ihrem Einzug!

Neugierig geworden?

Senden Sie uns Ihre digitale Anfrage – den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss. Ihren persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir ganz entspannt gemeinsam ab.

Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Ausstattung und Details

Innenwände: Bimssteine bzw. Kalksandsteine
Außenwände: Wärmdämmmauerwerk
Bodenplatten und Decken: Stahlbeton
Fassade: mineralischer, heller Außenputz
Dach: Flachdach mit Kies
Fenster:
- Kunststofffenster mit Freifachverglasung inklusiver RC2 Einbruchssicherung im Erdgeschoss
- elektrische Aluminium-Rollläden an allen Fenstern
Bodenbeläge: pflegeleichtes und robustes Feinsteinzeug (keramisches Fliesenmaterial) in allen Räumen
Bäder:
- Bad im OG: Badewanne und Dusche, Ausstattung: Hans Grohe
- Bad im DG: Dusche, Ausstattung: Hans Grohe
Heizung: Luft-Wärme-Pumpe von Wolf mit Fußbodenheizung
Heizungsraum im OG: mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Hausanschlussraum im EG

Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Alles zum Standort

Zülpich besticht als charmante Mittelstadt in der malerischen Eifelregion nahe Köln durch seine ausgewogene Verbindung von ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer soliden Infrastruktur. Die Stadt bietet eine sichere und lebenswerte Umgebung, die besonders Familien anspricht, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität legen. Die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Köln und Bonn ermöglicht zudem attraktive Pendelverbindungen, ohne auf die Vorzüge eines entspannten Lebensstils verzichten zu müssen.

Die familienfreundliche Atmosphäre Zülpichs zeigt sich besonders in der Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Kindergärten liegen nur etwa zwei Minuten entfernt und bieten liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Chlodwig-Schule und das Franken-Gymnasium, sind in einem Umkreis von zehn bis zwölf Minuten zu Fuß bequem erreichbar. Diese Nähe schafft kurze Wege im Alltag und gibt Eltern die Sicherheit, dass ihre Kinder bestens gefördert werden. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: der Zülpicher See, Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während Sportvereine vielfältige Aktivitäten für die ganze Familie bereithalten.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung überzeugt Zülpich mit einem dichten Netz an medizinischen Einrichtungen. Hausärzte, Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken sind in einem Radius von wenigen Gehminuten präsent und gewährleisten eine umfassende Betreuung für alle Altersgruppen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Edeka und ALDI Süd in nur fünf Minuten Fußweg zur Verfügung, sodass Einkäufe bequem und zeitsparend erledigt werden können. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Hoven (Ort) in nur drei Minuten Fußentfernung, rundet das attraktive Gesamtbild ab und erleichtert die Mobilität innerhalb und außerhalb der Stadt.

Zudem profitieren Bewohner von der exzellenten Erreichbarkeit der Autobahnen A1 und A61, die in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar sind und schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen sowie zu den Metropolen Köln und Bonn gewährleisten.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Zülpich eine ideale Kombination aus behütetem Wohnumfeld, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Entdecken und Wohlfühlen – ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen.

Objektnummer: 26365004 - 53909 Zülpich

Sonstige Angaben

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: 26365004 - 53909 Zülpich

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