Zülpich – Dürscheven

Ihr persönlicher Rückzugsort – Doppelhaushälfte mit großem Garten und Herz

Objektnummer: 26365014



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.35 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 630 m^2

Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

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

Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Auf einen Blick

Objektnummer	26365014
Wohnfläche	ca. 82.35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	179.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1988
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	03.05.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	329 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Die Immobilie





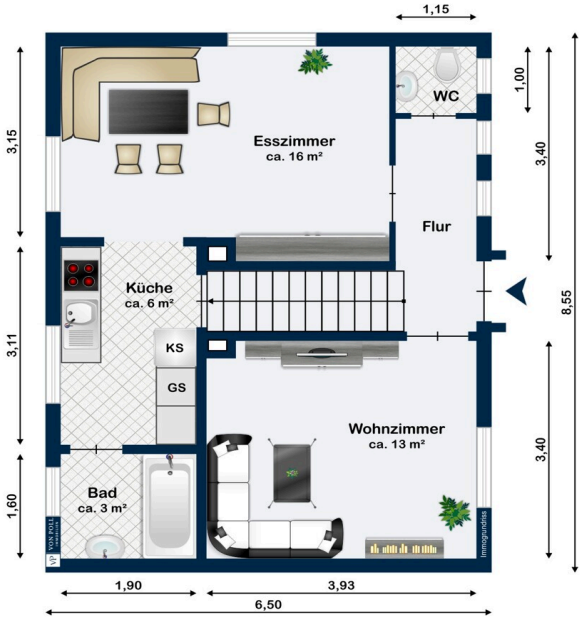
Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

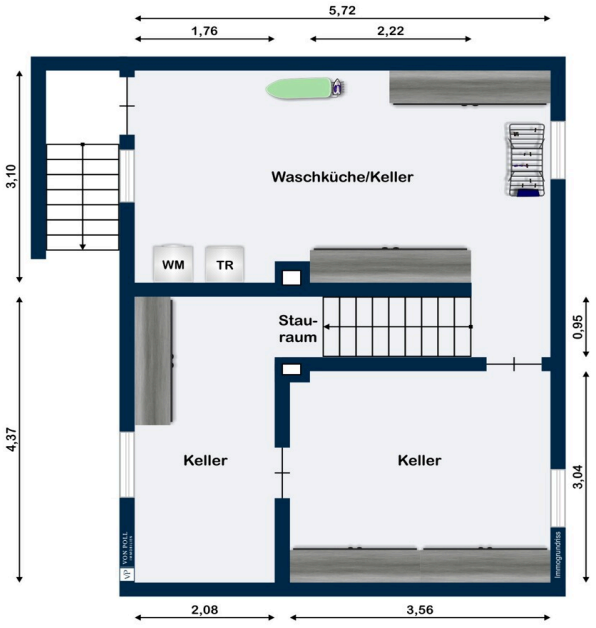
Die Immobilie

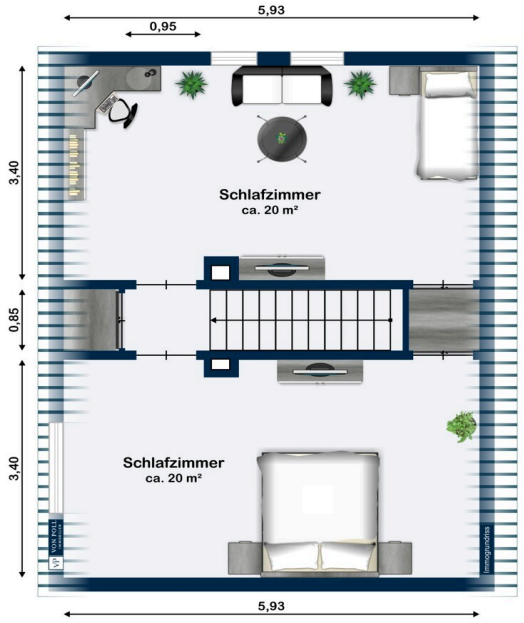


Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Grundrisse




5,72
1,76
2,22
3,10
Waschküche/Keller
WM
TR
Stau-
raum
0,95
4,37
Keller
Keller
3,04
2,08
3,56



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: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Ein erster Eindruck

In verkehrsgünstiger Lage präsentiert sich diese Doppelhaushälfte mit eingezäuntem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf ca. 82 m² Wohnfläche verteilt sich eine funktionale Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer. Das ca. 630 m² große Grundstück überzeugt insbesondere durch den eingezäunten Garten, der Privatsphäre schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Wohnfläche: ca. 82,21 m²
- Grundstück: ca. 630 m²
- Zimmer: 4, davon 2 Schlafzimmer
- Baujahr: 1955
- Bauweise: massiv

Highlights:
- Eingezäunter Garten: Geschützt und ideal für Freizeit, Erholung oder individuelle Gartengestaltung
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Geeignet für Paare, kleine Familien oder als Einstieg ins Eigenheim
- Funktionale Raumaufteilung: Vier gut nutzbare Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Verkehrsgünstige Lage: Gute Anbindung und kurze Wege in den Alltag

Ausstattung & Gegebenheiten:
- Beheizung über Nachtspeicheröfen
- Funktionales Badezimmer mit Badewanne und sowie separatem WC-Raum
- Bodenbeläge aus Fliesen und Teppich
- Zweifach verglaste Fenster
- Garage auf dem Grundstück vorhanden

Außenbereich – Ihr Platz im Grünen:
Der Garten stellt das besondere Merkmal dieser Immobilie dar. Die großzügige, eingezäunte Fläche bietet einen geschützten Außenbereich mit viel Privatsphäre und Raum für individuelle Nutzungsideen.

Fazit – Solide Basis mit Entwicklungsspielraum

Diese Doppelhaushälfte bietet eine gute Grundlage für alle, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit seiner kompakten Größe, dem großzügigen

Grundstück und dem geschützten Garten eröffnet es vielfältige Möglichkeiten für ein persönliches Zuhause.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns gerne Ihre Anfrage – weitere Informationen erhalten Sie im Anschluss. Einen Besichtigungstermin stimmen wir flexibel mit Ihnen ab.

Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Ausstattung und Details

Fundamente und Kelleraußenmauern: Stampfbeton M 1:8
Aufgehendes Mauerwerk: Blocksteine 25cm
Tragende Zwischenwände: Ziegelsteine
Bodenbelag: Teppich und Fliesen
Heizung: Nachtspeicheröfen
Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung (1988) mit Rollläden

Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage im Stadtgebiet von Zülpich und überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und sehr guter Infrastruktur.

Für Familien bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen: Kindergärten sowie eine Grundschule sind gut erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich im nahen Stadtzentrum und sind bequem mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Spielplätze und verkehrsberuhigte Straßen sorgen für ein sicheres Umfeld für Kinder.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte – befinden sich in kurzer Entfernung. Auch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv: Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A1) erreichen Sie in ca. 10–15 km Entfernung, was einer Fahrzeit von etwa 15–20 Minuten entspricht. Von dort aus bestehen sehr gute Verbindungen in Richtung Köln (ca. 40–50 Minuten Fahrzeit) sowie Bonn (ca. 35–45 Minuten). Der Bahnhof Zülpich ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr, wodurch auch Pendler flexibel und unabhängig unterwegs sind.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. In der näheren Umgebung befinden sich zudem Sportvereine, Spielplätze und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Zülpicher See, der mit seinen Stränden, Wassersportangeboten und Erholungsflächen ein beliebtes Ziel für Familien und Naturliebhaber ist.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die insbesondere für Familien durch ihre ruhige Atmosphäre, die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten überzeugt.

Objektnummer: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

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: 26365014 - 53909 Zülpich – Dürscheven

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