Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Top gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage und gemütlichem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 26365016



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 272 m²

Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

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

Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26365016
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	132.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

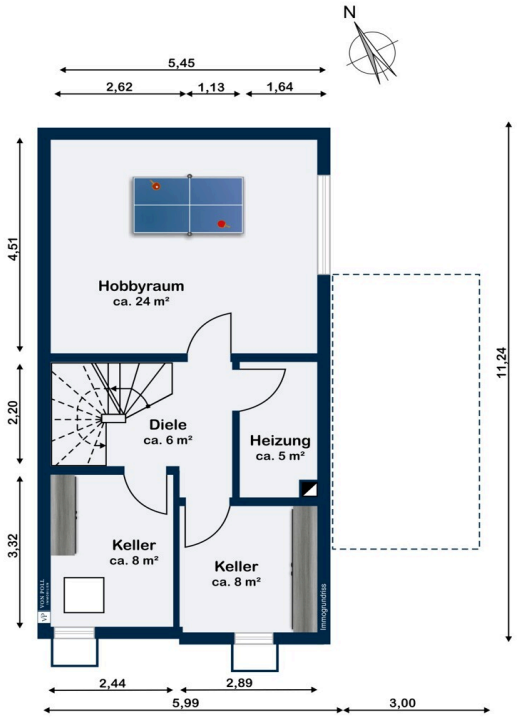
Die Immobilie

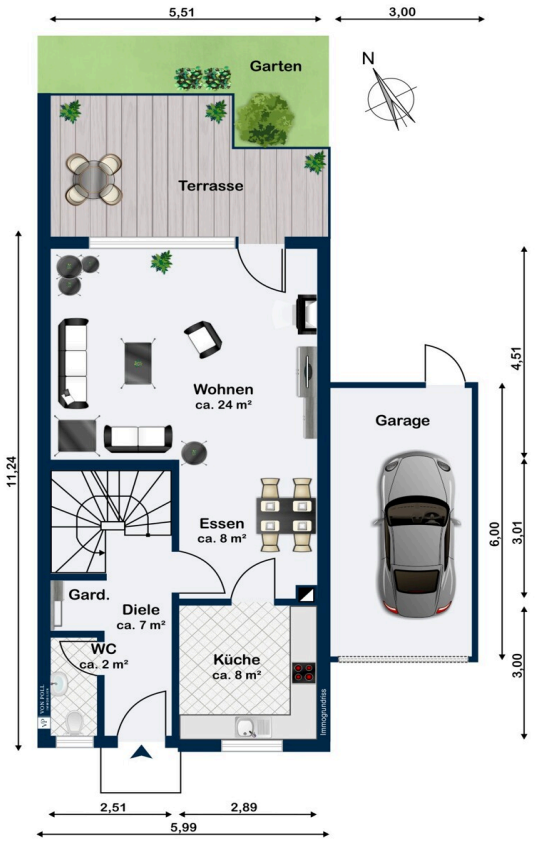


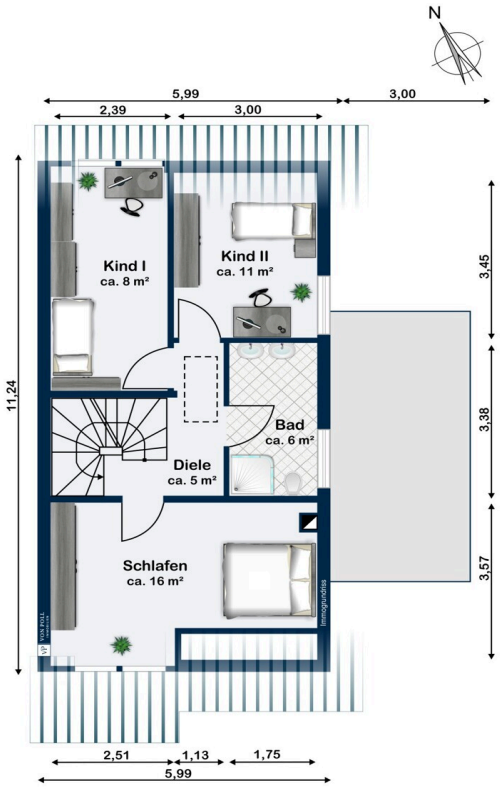


Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Grundrisse




5,51
3,00
Garten
N
Terrasse
Wohnen
ca. 24 m²
Garage
Essen
ca. 8 m²
Gard.
Diele
ca. 7 m²
WC
ca. 2 m²
Küche
ca. 8 m²
11,24
4,51
6,00
3,01
3,00
2,51
2,89
5,99



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: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage präsentiert sich diese top gepflegte Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit eingewachsenem Garten und gemütlichem Wohnambiente.

Auf ca. 111 m² Wohnfläche (anteilige Terrasse) verteilt sich eine praktische Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer. Das ca. 272 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung im eigenen Garten und überzeugt durch seine geschützte Atmosphäre.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Baujahr: 1997
- Wohnfläche: ca. 102 m²
- Grundstück: ca. 272 m²
- Zimmer: 4, davon 3 Schlafzimmer
- gemütliche Terrasse mit 18 m² (anteilig 50 % = 9 m²) und gepflegten Garten
- Bauweise: massive Doppelhaushälfte
- Voll unterkellert
- 3 Etagen: KG, EG und DG

Highlights:
- Ruhige Lage: Angenehmes Wohnumfeld mit guter Privatsphäre
- Gepflegter Garten: Eingefriedet durch eine Hecke und ideal für entspannte Stunden im Freien
- Kleine Gartenhütte: Praktischer zusätzlicher Stauraum für Gartenutensilien oder Fahrräder
- Zusätzlicher gemauerter Grundofen: Sorgt für eine gemütliche Atmosphäre besonders in der kalten Jahreszeit
- Vielseitige Raumaufteilung: Geeignet für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung

Ausstattung & Gegebenheiten:
- Zentralheizung mit Gas und 160 l Warmwasserspeicher
- Badezimmer mit Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Voll unterkellert mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten (zum Beispiel: Hobbyraum)

Außenbereich – Ihr Rückzugsort im Grünen:
Der Garten bietet eine angenehme Mischung aus Privatsphäre und Nutzungsmöglichkeiten. Die Heckenbepflanzung sorgt für einen natürlichen Sichtschutz und schafft eine ruhige Atmosphäre. Das kleine Gartenhäuschen ergänzt den Außenbereich sinnvoll und bietet zusätzlichen Stauraum.

Fazit – Familienfreundliches Zuhause mit gemütlichem Charakter

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre solide Bauweise, die ruhige Lage und die funktionale Raumaufteilung über drei Etagen. Der gepflegte Garten, der zusätzliche Grundofen und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit Wohlfühlcharakter.
Auch liegt die Immobilie direkt am Ortsrand, von wo aus man direkt mit der Familie oder dem Hund spazieren gehen kann.

Neugierig geworden?

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

Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Ausstattung und Details

Mauerwerk: 17,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk zuzüglich Isolierung und Vollverklinkerung
Haustrennwände: zwischen den 17,5 cm starkem Kalksandsteinmauerwerk ist eine weiche Schallschluckmatte
Fenster: Kunststofffenster mit 2-facher Isoverglasung ; Fensterbänke außen: beschichtete ALU-Fensterbank
Rollläden: Kunststoffrollläden im EG und DG, sowie im Hobbyraum im KG
Dach: Dachpfannen und Dämmung Baujahr entsprechend
Heizung: Gas-Zentralheizung von Buderus (1998) mit 160 l Warmwasserspeicher; Grundofen im Wohnzimmer

Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Frauenberg, einem gewachsenen, ruhigen Wohnvorort im Nordwesten der Stadt Euskirchen. Frauenberg ist durch eine überwiegend aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit dörflichem Charakter.
Unmittelbar im Ortskern befindet sich die Pfarrkirche St. Georg , ein romanisch-gotisches Baudenkmal mit Ursprüngen aus dem 10. Jahrhundert – ein identitätsstiftendes Merkmal des Stadtteils.
Direkt an der Kirche liegt der Sankt-Georg-Platz, eine kleine Grün- und Freifläche, die als Treffpunkt des Ortslebens dient.

Nahversorgung & Infrastruktur
Die fußläufige Nahversorgung im Stadtteil selbst ist begrenzt; Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind über das Pkw in der Euskirchener Innenstadt gut erreichbar. Apotheken und medizinische Grundversorgung befinden sich in der Innenstadt (z. B. Annaturm Apotheke, Kirchstraße, ca. 3 km).

Freizeit & Vereinsleben
Der SV Frauenberg 1930 e.V. ist unmittelbar im Stadtteil ansässig und bietet ein breites Sport- und Vereinsangebot, darunter Fußball, eine Sporthalle sowie Gruppenkurse. Der Verein gilt als lebendiger Mittelpunkt des Gemeinschaftslebens in Frauenberg. Darüber hinaus profitiert die Lage von der unmittelbaren Nähe zur Natur und den Erholungsflächen des Voreifelraums.

ÖPNV-Anbindung
Die Bushaltestelle „Frauenberg Kirche" befindet sich in unmittelbarer Nähe des Objekts (wenige Gehminuten) und stellt die Verbindung in die Euskirchener Innenstadt sowie zum Bahnhof sicher.

Objektnummer: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

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: 26365016 - 53881 Euskirchen – Frauenberg, Kreis Euskirchen

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