Zülpich – Hoven

Bungalow mit Wohlfühlcharakter und Potenzial zur Gartenoase

Objektnummer: 26365018



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164.23 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 649 m^2

Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

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

Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Auf einen Blick

Objektnummer	26365018
Wohnfläche	ca. 164.23 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1968

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

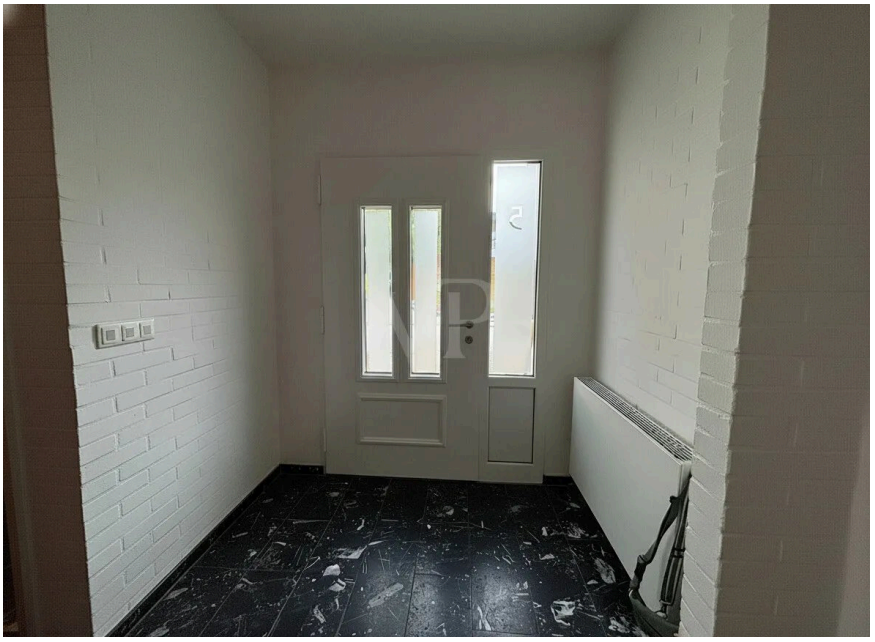
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	202.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Die Immobilie





Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

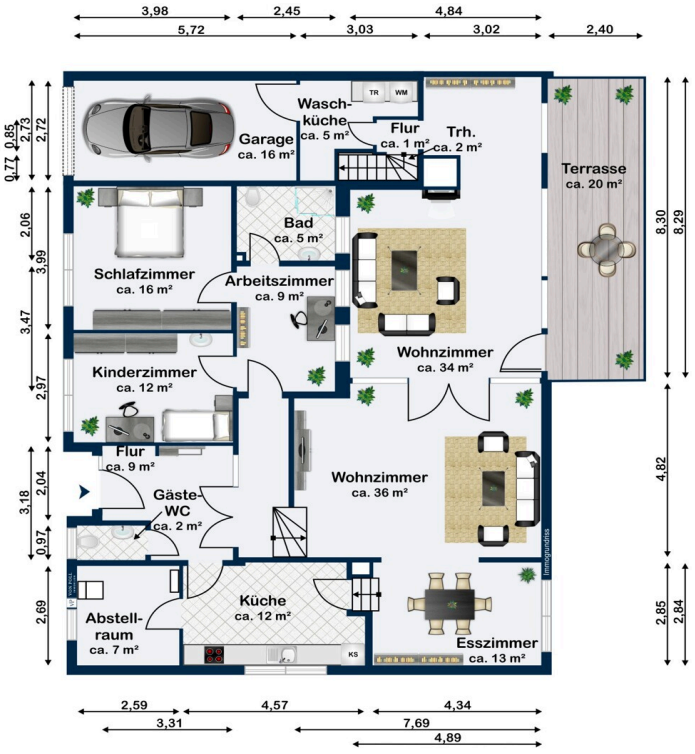
Die Immobilie





Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Grundrisse



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: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Ein erster Eindruck

Im Zülpicher Ortsteil Hoven erwartet Sie dieser Split-Level-Bungalow mit einem angenehmen Wohnumfeld und viel Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Die Immobilie überzeugt durch ihre praktische Aufteilung auf zwei Ebene sowie durch das großzügige Platzangebot im Innen- und Außenbereich.

Das Wohnhaus bietet ein großzügiges Raumangebot und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Ergänzt wird das Angebot durch einen Garten sowie eine Garage auf dem ca. 649 m² großen Grundstück.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Zwei Wohnebenen, getrennt durch 4 Stufen
- Baujahr: 1968
- Wohnfläche: ca. 164,23 m²
- Grundstück: ca. 649 m²
- Zimmer: 6, davon 2 Schlafzimmer
- Garage mit ca. 15,56 m²

Highlights:
- Großzügiges Kaminzimmer mit ca. 33,54 m² – der ideale Mittelpunkt für gesellige Stunden und gemütliche Abende
- Südwestlich ausgerichtete Terrasse und Garten – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und sonnige Nachmittage
- Ruhige Wohnlage: Wohnfreundliches Umfeld mit angenehmer Nachbarschaft
- Garage: Praktische Unterstellmöglichkeit für Pkw, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum
- Gelungene Raumaufteilung: Geeignet für Familien, Paare oder komfortables Wohnen auf einer Ebene

Ausstattung & Gegebenheiten:
- Praktischer Eingangsbereich mit angenehmem Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen
- Esszimmer mit Blick in den Garten – ein einladender Ort für gesellige Stunden und gemeinsame Mahlzeiten
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche – komfortable Ausstattung für ein angenehmes Duscherlebnis
- Gäste-WC vorhanden – ideal für Besucher und den täglichen Wohnkomfort
- Glasfaseranschluss verfügbar – Laut Telekom sind an der Adresse Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload möglich.

Außenbereich – Ihr Platz im Grünen
Der Garten bietet viel Freiraum für Erholung und Freizeit. Ob gemütliche Sitzecke, kleine Spielfläche oder liebevoll angelegte Beete – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Nutzung zur Verfügung. Die Garage ergänzt das Angebot sinnvoll und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Fazit – Komfortabler Bungalow mit viel Platz

Dieser Split-Level-Bungalow überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche, die praktische Aufteilung auf zwei Ebenen sowie das attraktive Grundstück. Die gelungene Raumaufteilung und die angenehme Wohnatmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Neugierig geworden?

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

Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Ausstattung und Details

Außenwände: Kalksand-Lochsteine mit Vormauersteinen außenseitig verblendet
Innenwände: Bims- und Kalksandstein
Dach: 2013/2014 erneuert
Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Badezimmer: bodengleiche Dusche aus 2021
Bodenbeläge: Parkett, PVC-Belag, Fliesen, Teppich
Heizung: Gasbrennwerttherme, 2013 erneuert

Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Zülpicher Stadtteil Hoven im Kreis Euskirchen. Hoven ist ein ruhiger, gewachsener Wohnort mit überwiegend wohngeprägter Bebauung. Die Nachbarschaft ist angenehm und unaufgeregt, insgesamt ein Standort ohne viel Trubel und gut geeignet für alle, die ein ruhiges Umfeld schätzen.

Die Zülpicher Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Supermärkte wie EDEKA, REWE und ALDI Süd bieten eine gute Nahversorgung und sind bequem erreichbar.

Kindergärten sowie Schulen befinden sich sowohl im Stadtgebiet als auch in den umliegenden Bereichen von Zülpich. Die ruhige Wohnlage und die kurzen Wege machen den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Die naturnahe Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, ausgedehnte Fahrradtouren und zahlreiche Freizeitaktivitäten im Grünen. Besonders der Seepark Zülpich mit seinem beliebten Badesee sowie die angrenzenden naturgeschützten Ufer- und Seebereiche laden zu Erholung und Naturerlebnissen ein. Ergänzt wird das vielfältige Freizeitangebot durch die Römerthermen, zahlreiche Sport- und Vereinsmöglichkeiten sowie das kulturelle Angebot der Stadt Zülpich.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A1 und A61 sind Köln, Bonn und Aachen gut erreichbar. Auch die Verbindung Richtung Euskirchen ist besonders für Pendler attraktiv.

Fazit:
Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der Zülpicher Innenstadt und einer soliden Infrastruktur. Eine attraktive Wohnlage für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Anbindung kombinieren möchten.

Objektnummer: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

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: 26365018 - 53909 Zülpich – Hoven

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