Euskirchen / Rheder

Charmantes Familienhaus in ruhiger Umgebung

Objektnummer: 26365020



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 714 m²

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

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

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Auf einen Blick

Objektnummer	26365020
Wohnfläche	ca. 132 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	329 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Die Immobilie





Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Die Immobilie





Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Die Immobilie





Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Die Immobilie

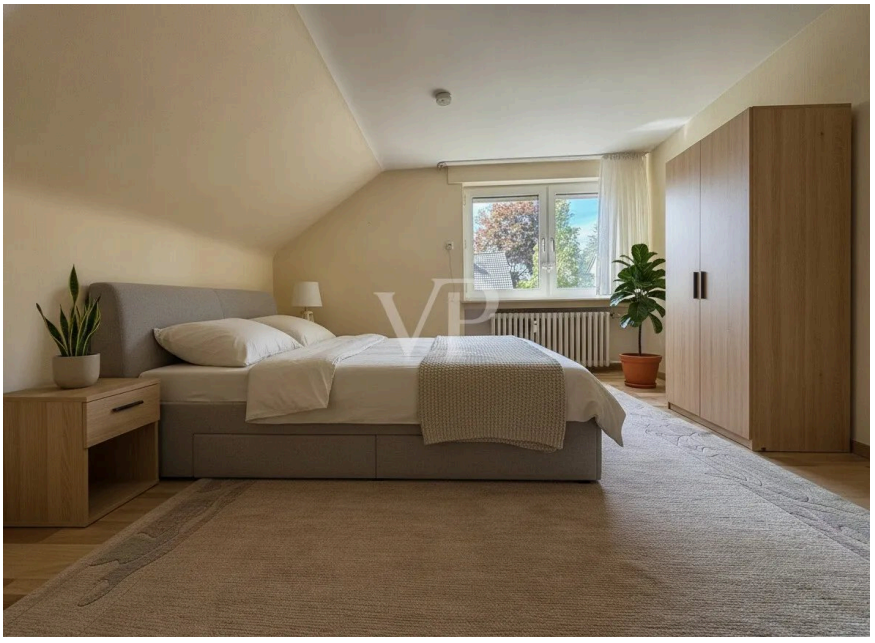




Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Die Immobilie





Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Die Immobilie





Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Die Immobilie





Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Die Immobilie





Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

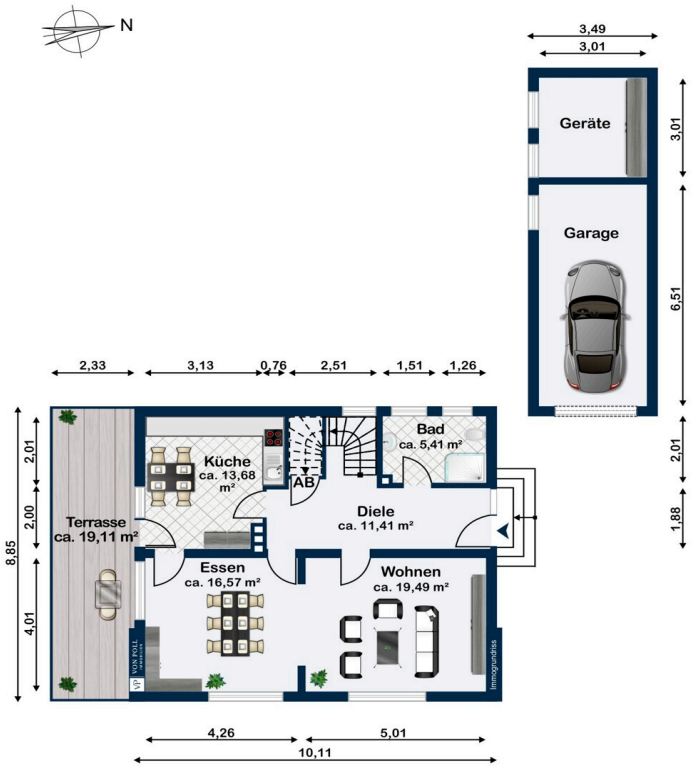
Die Immobilie

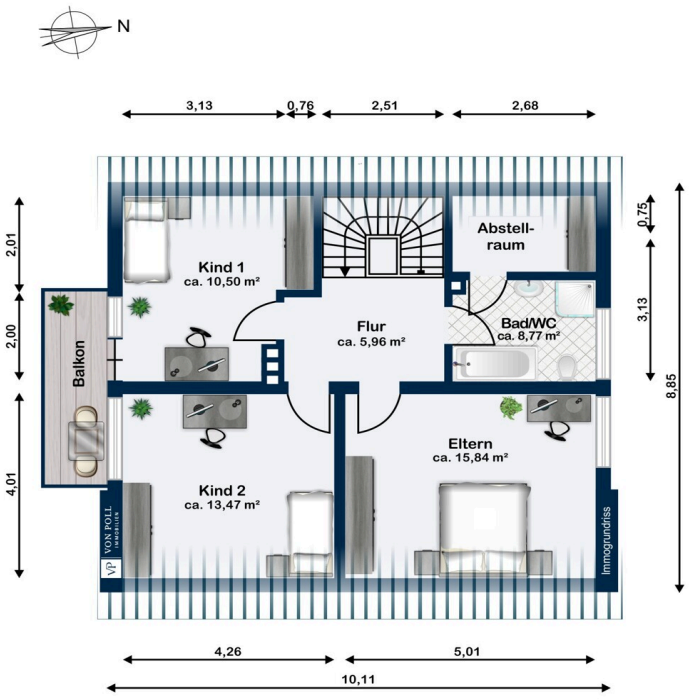


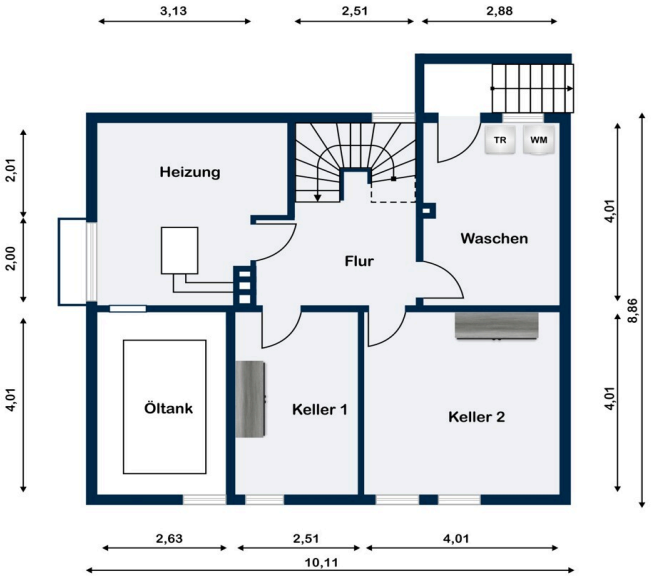


Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Grundrisse




N
3,13
0,76
2,51
2,68
2,01
2,00
4,01
Kind 1
ca. 10,50 m²
Balkon
Flur
ca. 5,96 m²
Abstell-
raum
Bad/WC
ca. 8,77 m²
Eltern
ca. 15,84 m²
Kind 2
ca. 13,47 m²
VON POLL IMMOBILIEN
Immogrundriss
0,75
3,13
8,85
4,26
5,01
10,11



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: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Ein erster Eindruck

Ein Ort zum Leben, Entspannen und Ankommen – dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint ein großzügiges Grundstück, ein durchdachtes Raumangebot und eine angenehme Wohnatmosphäre zu einem Zuhause mit besonderem Wohlfühlcharakter.

In einem ruhigen Stadtteil von Euskirchen gelegen, bietet die Immobilie auf rund ca. 132 m² Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Platz und Lebensqualität legen. Der liebevoll angelegte Garten, die geschützte Terrasse und die praktische Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen in angenehmer Umgebung.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: ca. 131,97 m²
- Grundstück: ca. 714 m²
- Terrasse: ca. 19 m²
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Highlights:
- Schöner, gepflegter Garten mit viel Privatsphäre – Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen und schafft eine angenehme Rückzugsoase im Grünen.
- Überdachte Terrasse für entspannte Stunden im Freien – Ob Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – die Terrasse lädt bei nahezu jeder Wetterlage zum Verweilen ein.
- Je ein Klimagerät in den Schlafzimmern – Für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Sommertagen und erholsame Nächte mit zusätzlichem Wohnkomfort.
- Garage mit elektrischem Garagentor – Das elektrisch betriebene Garagentor sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und ermöglicht ein bequemes Ein- und Ausfahren.

Ausstattung & Wohngefühl:
Das Einfamilienhaus bietet ein harmonisches Wohnkonzept mit einer freundlichen und einladenden Atmosphäre. Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich zur sonnigen, überdachten Terrasse mit Blick in den Garten. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre in gepflegter Umgebung.

Die Zimmer lassen sich flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen und eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ergänzend bietet der Keller zusätzliche Nutzfläche zum Beispiel durch einen Trockenraum.

Fazit:

Das Haus richtet sich an alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit ansprechendem Außenbereich suchen. Der gepflegte Garten mit Mähroboter, die ruhige Lage und die vielseitig nutzbaren Räume ergeben ein stimmiges Gesamtbild und machen die Immobilie zu einer attraktiven Wohnlösung.

Neugierig geworden?
Gerne können Sie uns Ihre Anfrage digital zukommen lassen. Den Exposé-Link erhalten Sie im Anschluss direkt. Einen Besichtigungstermin stimmen wir danach unkompliziert gemeinsam mit Ihnen ab.

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Ausstattung und Details

Mauerwerk: Bims- und Ziegelsteine
Dach: Dämmung und Pfannen 1997 erneuert
Heizung: Öl Heizung (Buderus) 2020 erneuert; Tankgröße: 8.200 Liter
Fenster: 2 Fach verglast
Rollläden: elektrisch und manuell
Bodenbelag: Fliesen, Teppich, Laminat
Je ein Klimagerät in den Schlafzimmern
Badezimmer EG: barrierefreie Dusche und WC
Badezimmer OG: Dusche, Badewanne und WC
Garage mit Elektrischen Garagentor
Garten: Beete, Baumbestand und überwiegend Wiese, Mähroboter
Kleines Gartenhaus + Unterstand
Terrasse: gefliest und überdacht

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Alles zum Standort

Der Ortsteil Rheder verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zur Kreisstadt Euskirchen. Die naturnahe Umgebung, die gewachsene Dorfstruktur und die enge Gemeinschaft prägen das Ortsbild und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Familien, Paare und Ruhesuchende schätzen die angenehme Wohnlage sowie die gute Anbindung an die umliegenden Städte. Über die nahegelegene A 1 sind Köln und Bonn in rund 45 Fahrminuten erreichbar, Aachen in etwa 70 Minuten.

Die vollständige Versorgungsinfrastruktur der Kernstadt Euskirchen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und umfasst Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, darunter Realschulen und Gymnasien. Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken sowie das Klinikum Euskirchen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Rheder bietet einen ausgedehnten Rad- und Wanderwege entlang der Erft. Eine nahegelegene Buslinien der RVK verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Kernstadt Euskirchen sowie der weiteren Region.

Wer naturnahes Wohnen in einem gewachsenen Stadtteil mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur sucht, findet hier einen attraktiven und lebenswerten Wohnort für die ganze Familie.

Objektnummer: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

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: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

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