Euskirchen – Flamersheim

Normannenhaus mit traumhaften Garten

Objektnummer: 26365021



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135.52 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 718 m^2

Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

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

Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26365021
Wohnfläche	ca. 135.52 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1989

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

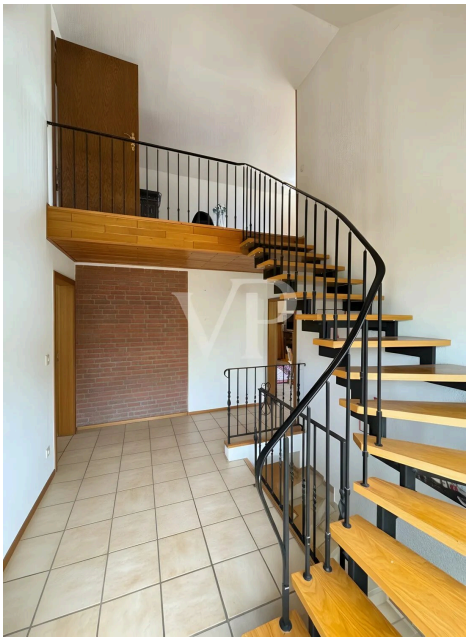
Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

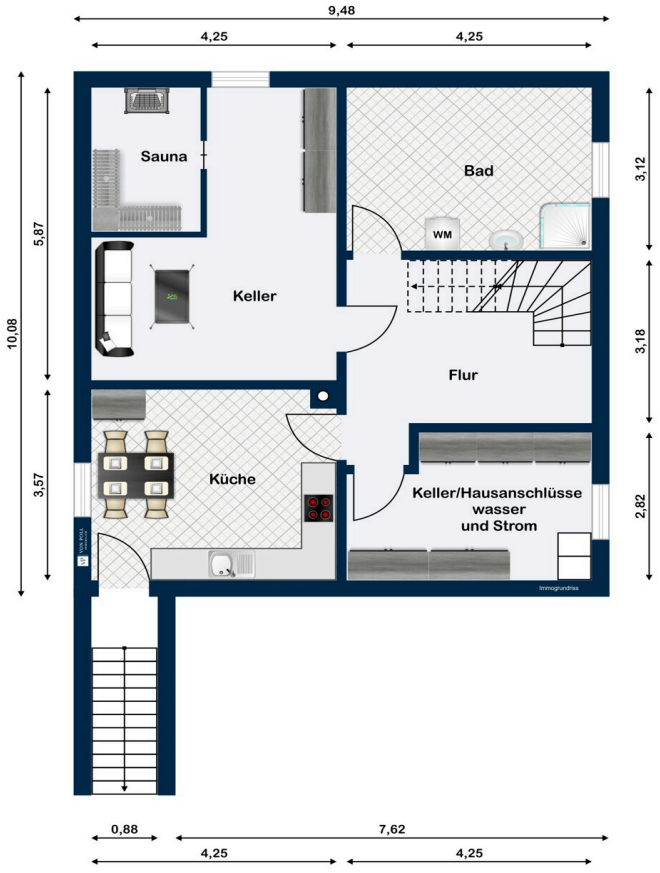
Die Immobilie

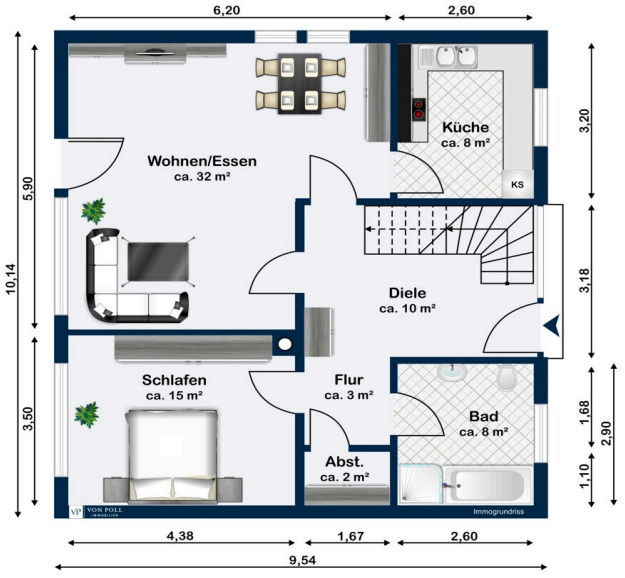


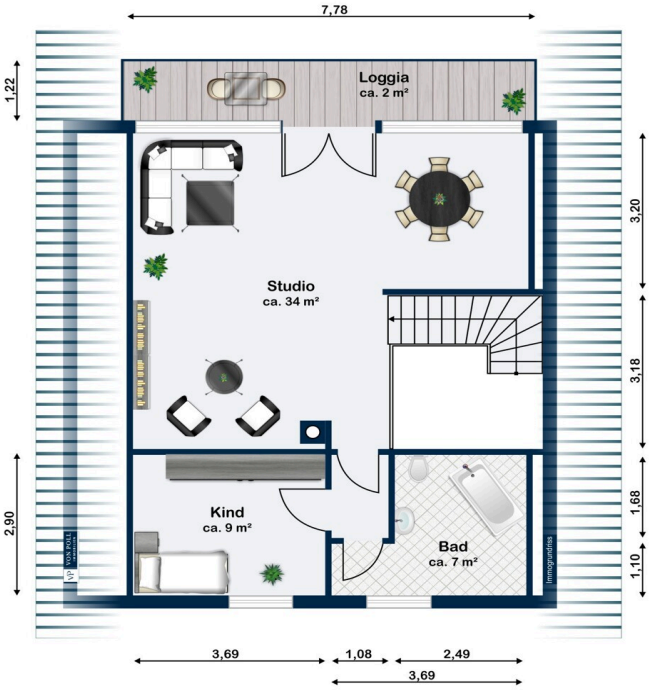


Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Grundrisse




6,20
2,60
10,14
5,90
3,50
3,20
3,18
1,68
2,90
1,10
Wohnen/Essen
ca. 32 m²
Küche
ca. 8 m²
KS
Diele
ca. 10 m²
Schlafen
ca. 15 m²
Flur
ca. 3 m²
Bad
ca. 8 m²
Abst.
ca. 2 m²
Immogrundriss
4,38
1,67
2,60
9,54



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: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie in einem südöstlichen Ortsteil von Euskirchen aus dem Jahr 1989 vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und eine besondere Atmosphäre zu einem Zuhause mit individuellem Charakter. Durch die gute Raumaufteilung, die gemütlichen Kamine und das beeindruckende Dachstudio bietet das Haus ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Auf rund ca. 135 m² Wohnfläche und einem ca. 718 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Wohnkonzept, das sowohl Raum für gemeinsame Momente als auch für persönliche Rückzugsorte schafft. Die gelungene Kombination aus funktionalen Wohnbereichen und wohnlichem Ambiente macht diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Grundstücksfläche: ca. 718 m²
- 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Doppelgarage

Highlights:
- Großzügiges Studio im Dachgeschoss mit Kamin - Der offen gestaltete Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer besonders gemütlichen Atmosphäre.
- Kamin im Wohnbereich im Erdgeschoss - Das Wohnzimmer im Erdgeschoss wird durch den Kamin zum behaglichen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.
- Drei Badezimmer für mehr Wohnkomfort - zwei Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres mit Dusche bieten Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse.
- Gepflegter Gartenbereich mit charmanter Grillecke, Zisterne und Pumpe - Der Außenbereich schafft einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein.
- Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum - Komfortabler Platz für zwei Fahrzeuge sowie praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte.

Ausstattung & Wohngefühl:
- Vielseitig nutzbares Dachstudio - Ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum.
- Private Sauna im Kellergeschoss – Der ideale Rückzugsort für Entspannung und Regeneration nach einem langen Tag.
- Helle und freundliche Wohnräume - Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes

Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Attraktive Kombination aus Innen- und Außenbereich - Wohnkomfort und Gartenbereich ergänzen sich zu einem stimmigen Gesamtbild.
- 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.

Fazit:

Diese Immobilie überzeugt durch ihren individuellen Charakter, ein großzügiges Raumangebot und besondere Ausstattungsmerkmale wie die beiden Kamine, das beeindruckende Dachstudio und die Doppelgarage. Ein Zuhause für alle, die Wohnqualität, Gemütlichkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Umfeld schätzen.

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: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Ausstattung und Details

Außenwände Keller: Schwerbetonsteine HBL 4
Innenwände Keller: Kalksandsteine
Außenwände Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzrahmenkonstruktion mit Spanplatte 12 mm
Dämmung Erdgeschoss und Dachgeschoss: 10 mm Steinwolle RP III plus 55 mm Luftschicht
Dach: Satteldach, Braas Beton-Falzziegel
Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster, Baujahrentsprechend
Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
Heizung: Gas Zentralheizung und zwei Kamine
Badezimmer: zwei Bäder mit Badewanne und ein Badezimmer mit Dusche im Keller
Garten: Terrasse, Zisterne, Gartenhaus, Grillecke
Doppelgarage

Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

Alles zum Standort

Der Ortsteil Flamersheim überzeugt durch seinen gewachsenen Ortscharakter und seine attraktive Wohnlage. Das lebendige Dorfleben, die intakte Gemeinschaft und die naturnahe Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die Nähe zur Kreisstadt Euskirchen sowie die gute Verkehrsanbindung machen den Ort besonders attraktiv. Über die A 1 sind Köln und Bonn in rund 40 bis 45 Fahrminuten erreichbar,

Familien profitieren von der gut ausgestatteten Infrastruktur der nur wenige Fahrminuten entfernten Kreisstadt Euskirchen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen decken alle Bildungsstufen ab. Für die medizinische Versorgung stehen Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken bereit, das Klinikum Euskirchen ergänzt das Angebot auf kurzen Wegen.

Das Vereinsleben wird von einem traditionsreichen SG Flamersheim/Kirchheim geprägt, der seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil der Gemeinschaft ist. Eine historische Burg sowie vielfältige Rad- und Wanderwege laden zur aktiven Freizeitgestaltung in der näheren Umgebung ein. Gastronomische Angebote sind sowohl im Ort als auch in der Kernstadt vorhanden. Mehrere Buslinien der SVE stellen eine zuverlässige Verbindung zum Bahnhof Euskirchen und in die weitere Region sicher.

Ein Stadtteil, der ruhiges Wohnen inmitten der Natur mit allen Vorzügen einer gut vernetzten Kreisstadt verbindet – ideal für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensqualität legen.

Objektnummer: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

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: 26365021 - 53881 Euskirchen – Flamersheim

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