Euskirchen

Familienhaus mit Charme und pflegeleichten Garten in der Südstadt

Objektnummer: 26365028



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148.14 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 510 m^2

Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

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

Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26365028
Wohnfläche	ca. 148.14 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1990

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 97 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	177.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.08.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

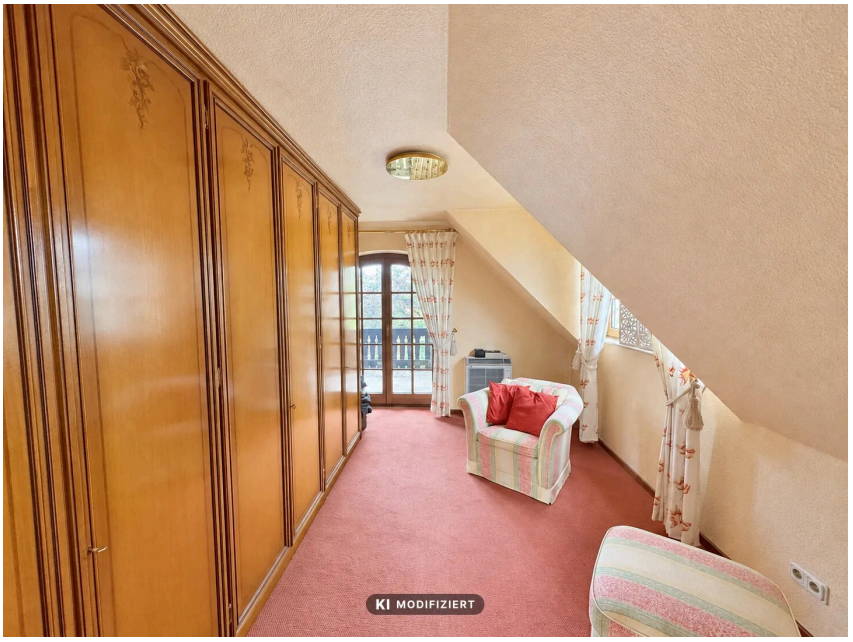
Die Immobilie





Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Die Immobilie





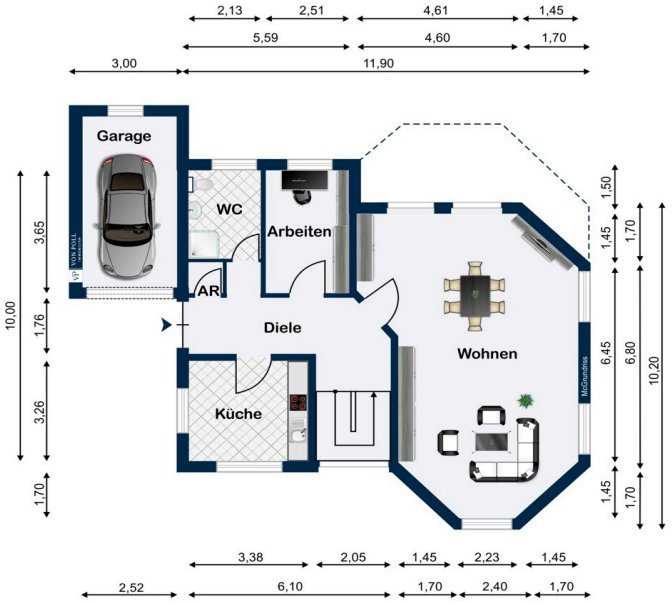
Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

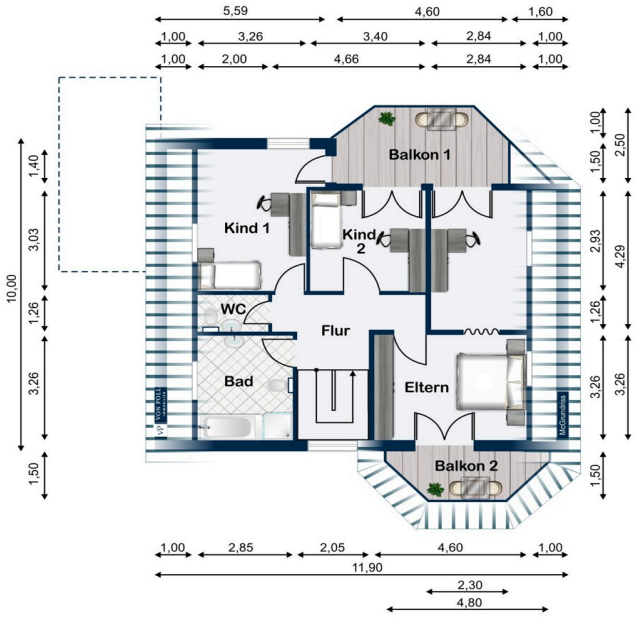
Die Immobilie

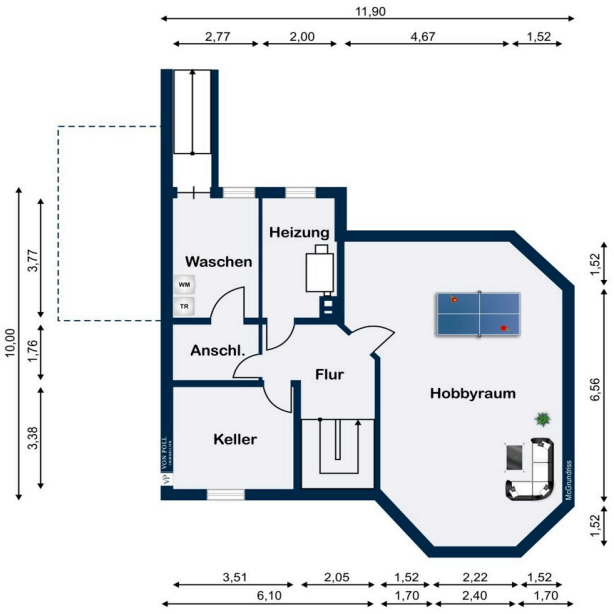


Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Grundrisse




5,59
4,60
1,60
1,00
3,26
3,40
2,84
1,00
1,00
2,00
4,66
2,84
1,00
Balkon 1
Kind 1
Kind 2
WC
Flur
Bad
Eltern
Balkon 2
10,00
1,40
3,03
1,26
3,26
1,50
1,00
1,50
2,50
2,93
4,29
1,26
3,26
3,26
1,50
1,00
2,85
2,05
4,60
1,00
11,90
2,30
4,80



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: 26365028 - 53879 Euskirchen

Ein erster Eindruck

r

Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Ausstattung und Details

Bauweise: Massiv, Vollstein
Fassade: Verklinkert
Bodenbeläge: Pakett, Fliesen
Fenster: 2-fach verglaste Sprossenfenster aus Holz mit Rollläden, teilweise elektrisch.
Heizung: Öl-Zentralheizung aus 2024, mit Fußbodenheizung
Elektrisches Garagentor
Erker am Haus

Objektnummer: 26365028 - 53879 Euskirchen

Alles zum Standort

Euskirchen besticht als lebendige Kreisstadt in Nordrhein-Westfalen durch seine ausgewogene demografische Struktur und das stetige Bevölkerungswachstum. Mit rund 60.000 Einwohnern vereint die Stadt eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer gut entwickelten Infrastruktur, die ein komfortables und sicheres Lebensumfeld gewährleistet.

Die Lage der Eigentumswohnung in Euskirchen Süd eröffnet Familien und Senioren ein vielfältiges und einladendes Umfeld, in dem Gemeinschaft und Sicherheit im Mittelpunkt stehen. Die Stadt überzeugt durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Bildungslandschaft, die Kindern und Jugendlichen optimale Entwicklungschancen bietet. Senioren schätzen zudem die ruhigen Wohngebiete, die barrierefreien Zugänge und vielfältigen Kultur- sowie Gesundheitsangebote, die ein aktives und selbstbestimmtes Leben fördern. Hier finden Familien und Senioren nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lebendige Nachbarschaft, in der sich Kinder frei entfalten und ältere Menschen gut versorgt fühlen können.

In unmittelbarer Nähe laden renommierte Bildungseinrichtungen wie das Kinderhaus Villa Schillerstein, verschiedene Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen zum Lernen und Wachsen ein – alle bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur Gesundheitsversorgung ist für Familien und Senioren besonders beruhigend: Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso das Marien-Hospital, das umfassende medizinische Betreuung garantiert. Für die aktive Freizeitgestaltung sorgen zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportvereine, die Kinder und Eltern gleichermaßen zum gemeinsamen Erleben und Entspannen einladen. Darüber hinaus bieten Kulturveranstaltungen, Seniorentreffs und vielfältige Freizeitangebote speziell für ältere Menschen zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und sozialen Teilhabe. Kulinarisch verwöhnt Euskirchen mit einer Auswahl an familienfreundlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Auch die Verkehrsinfrastruktur begeistert: Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen mit schnellen Autobahnanschlüssen an die A1, A61 und A553, die innerhalb von 10 bis 20 Minuten erreichbar sind. Dies ermöglicht unkomplizierte Verbindungen in regionalen und überregionalen Kontexten, sei es für Berufspendler oder Ausflüge. Der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien, die in 2 bis 4 Minuten Fußweg erreichbar sind, sowie dem Bahnhof Euskirchen in etwa 14 Minuten zu Fuß ebenfalls hervorragend ausgebaut – ideal für alle Generationen, die mobil und unabhängig bleiben möchten.

Objektnummer: 26365028 - 53879 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: 26365028 - 53879 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