Weilerswist-Hausweiler

Großzügig. Hochwertig. Besonders. – Einfamilienhaus mit Wellnessbadezimmer und gepflegtem Garten

Objektnummer: 26365029



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 420 m²

Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

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

Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26365029
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 131 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	65.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.10.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

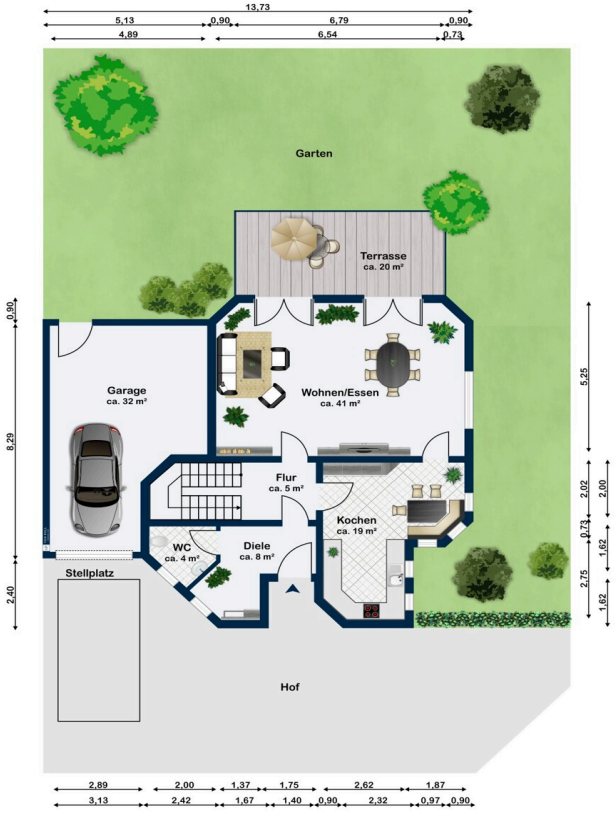
Die Immobilie

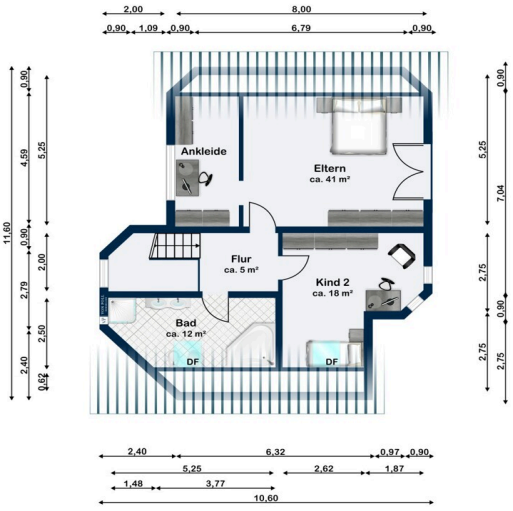


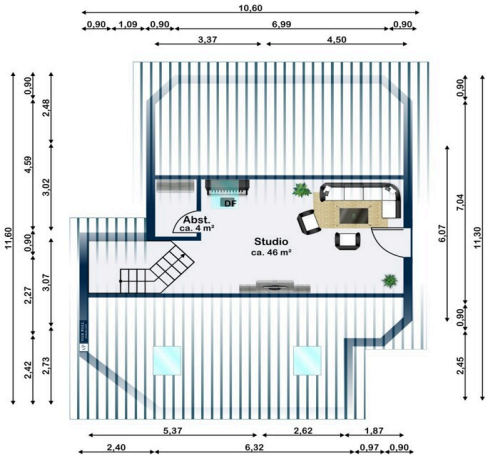


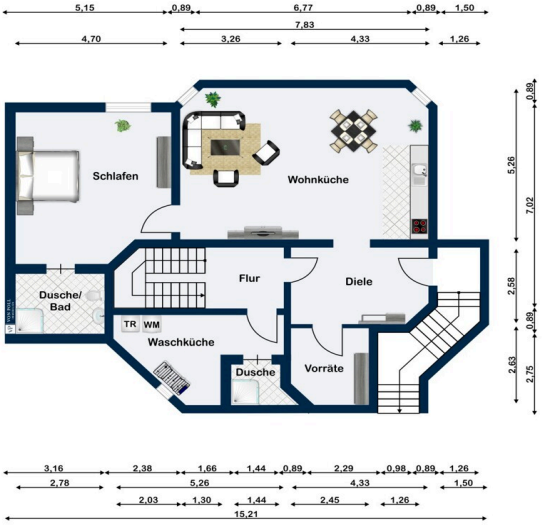
Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

Grundrisse




2,00
8,00
0,90
1,09
0,90
6,79
0,90
11,60
0,90
4,59
5,25
0,90
2,00
2,79
2,50
2,40
0,62
Ankleide
Eltern
ca. 41 m²
Flur
ca. 5 m²
Kind 2
ca. 18 m²
Bad
ca. 12 m²
DF
DF
0,90
5,25
7,04
2,75
0,90
2,75
2,75
2,40
6,32
0,97
0,90
5,25
2,62
1,87
1,48
3,77
10,60


10,60
0,90
1,09
0,90
6,99
0,90
3,37
4,50
11,60
0,90
2,48
4,59
3,02
0,90
3,07
2,27
2,73
2,42
0,90
7,04
6,07
11,30
0,90
2,45
DF
Abst.
ca. 4 m²
Studio
ca. 46 m²
5,37
2,62
1,87
2,40
6,32
0,97
0,90



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: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

Ein erster Eindruck

Dieses gut gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 bietet ca. 172 m² Wohnfläche und verbindet klassische Architektur mit hochwertiger Ausstattung. Die helle Klinkerfassade, das Satteldach, die großzügige Einfahrt mit größerer Garage und der gepflegte Garten verleihen der Immobilie einen zeitlosen und einladenden Charakter.

Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich direkt zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Drei Schlafzimmer, ein hochwertiges Granitbad mit individueller Badewanne und Dusche mit integrierter Dampfsauna sowie zahlreiche durchdachte Ausstattungsdetails sorgen für besonderen Wohnkomfort.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Baujahr: 2000
- Wohnfläche: ca. 172 m²
- Nutzfläche: ca. 131 m²
- Zimmer: 4, davon 3 Schlafzimmer
- Terrasse & Garten
- Garage und 3 Außenstellplätze
- Fußbodenheizung
- hochwertige Bodenbeläge und Sanitär-Ausstattung
- Wohnwirtschaftlich ausgebautes Kellergeschoss mit ca. 100 m²
- Derzeit vermietet

Highlights:
- Hochwertiges Granitbad: Eckbadewanne, Dampf- und Fitnessdusche, zwei Waschbecken, Bidet und WC.
- Gehobene Ausstattung: Hochwertige keramische Fliesen, moderne Isolierverglasung, Veluxfenster und elektrische Rollläden.
- Durchdachte Technik: Zentrale Staubsaugeranlage, Warmwasserspeicher mit Solarnutzung und Regenwasserzisterne.
- Wohnen mit Außenbezug: Sonnige Terrasse mit klassischer Balustrade und Sitzlounge sowie gepflegter Garten mit Rasenfläche, Hecken und blühenden Sträuchern.
- Zusätzlicher Komfort: Weiteres Duschbad im Kellergeschoss und großzügige, gepflasterte Einfahrt mit angrenzender Garage und 3 Außenstellplätzen.

Wichtiger Hinweis: Die Immobilie ist aktuell vermietet. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre und die Persönlichkeitsrechte der Mieter werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Im Rahmen einer Besichtigung können Sie sich selbstverständlich persönlich von der Ausstattung und den Räumlichkeiten überzeugen.

Fazit: Hochwertige Ausstattung, großzügige Räume und besondere Details verbinden sich zu einem komfortablen und besonderen Zuhause.

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

Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

Ausstattung und Details

Kellerwände: HBL-Mauerwerk
Außenwände: Kern-System ab EG (Styropor-Beton-Styropor)
Türen: Vollholz
Dachstuhl: Pfettendach aus Satteldach
Dacheindeckung: glasierte Tondachziegel
Heizung: Gasbrennwerttherme von 2024, mit Fußbodenheizung
Warmwasserspeicher von 2026
Armaturen: Chrome Gold
Split-Klimaanlage: Remko 2022
Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierungsverglasung, Veluxfenster,
Überwiegend elektrische Rollladen
Bodenbeläge: hochwertiger keramischer Fliesenbelag; Bäder und Gäste-WC Granit
Badezimmer DG: hochwertige Individuelle Badewanne, Dampf- und Fitnessdusche,
zwei Waschbecken, Bidet und WC
Badezimmer KG: Duschbad
Sonstiges:
Zentrale Staubsaugeranlage
sowie eine Zentrale Be.- Entlüftungsanlage vorgerichtet
Regenwasserzisterne

Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

Alles zum Standort

Hausweiler ist ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Weilerswist im Kreis Euskirchen und geprägt von einer naturnahen Umgebung mit Feldern, Wiesen und gewachsenen Wohnstrukturen. Die Wohnlage verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A61 sind Köln in etwa 35 Minuten, Bonn in rund 45 Minuten und Aachen in ca. 60 Minuten erreichbar.

Die Bildungs- und Versorgungsangebote befinden sich überwiegend im Kernort Weilerswist. Kindertagesstätten und Grundschulen sind innerhalb von etwa 10 Fahrminuten erreichbar, weiterführende Schulen liegen rund 15 Fahrminuten entfernt. Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken stehen im Gemeindegebiet zur Verfügung, während das Klinikum in Euskirchen in etwa 15-20 Fahrminuten erreichbar ist.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegenen Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Sportvereine, Restaurants und Cafés befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und im Zentrum von Weilerswist. Der öffentliche Nahverkehr ist über Busverbindungen in Richtung Weilerswist, Euskirchen und Brühl angebunden. Vom Bahnhof Weilerswist bestehen zudem direkte Bahnverbindungen nach Köln und Euskirchen.

Hausweiler bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die regionalen Zentren – ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Zuhause im Grünen.

Objektnummer: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

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: 26365029 - 53919 Weilerswist-Hausweiler

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