Zülpich / Sinzenich

Ein Haus voller Möglichkeiten – Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 26365035



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125.91 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

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

Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Auf einen Blick

Objektnummer	26365035
Wohnfläche	ca. 125.91 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	20.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	352.11 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

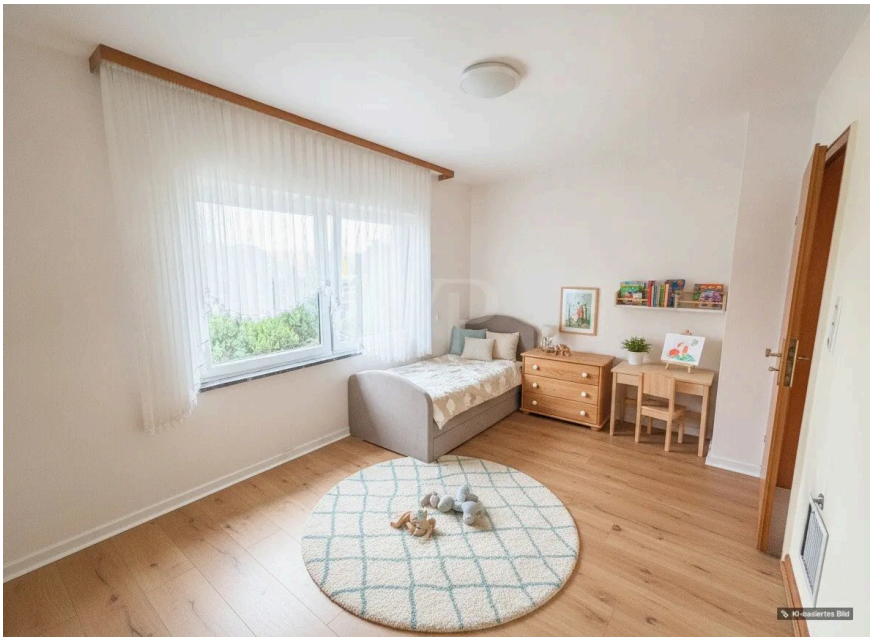
Die Immobilie





Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

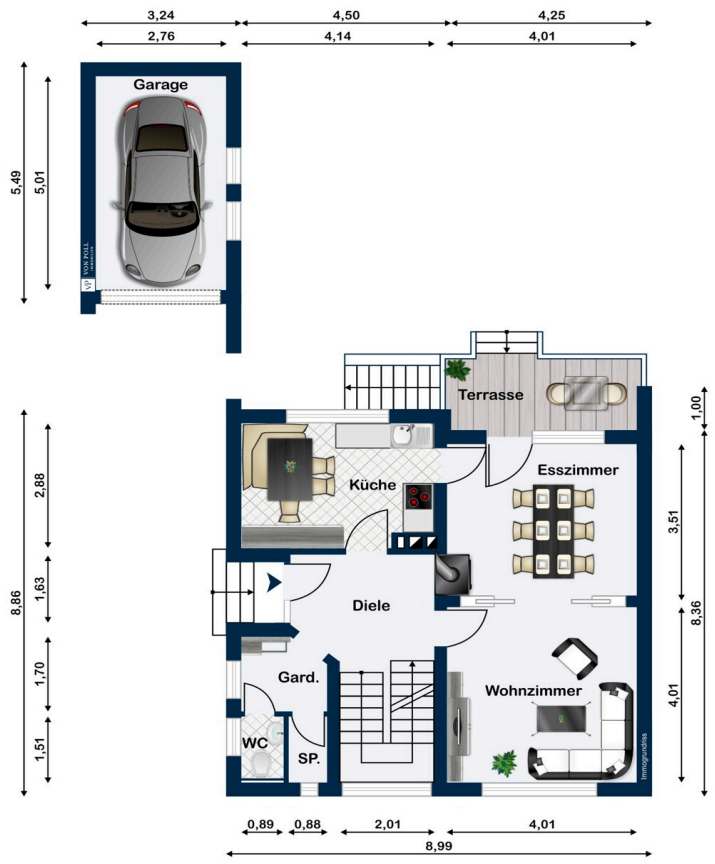
Die Immobilie

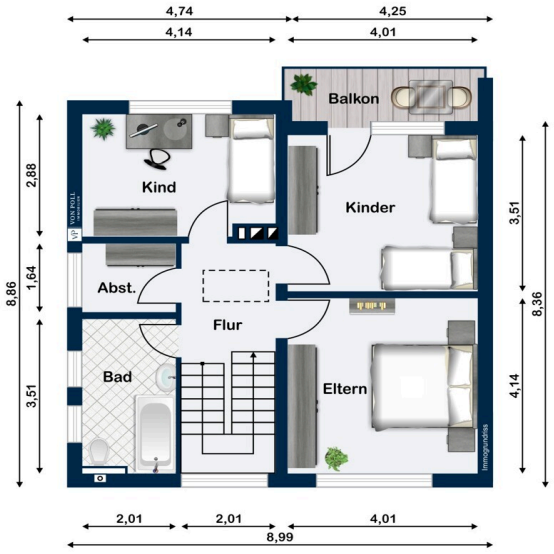


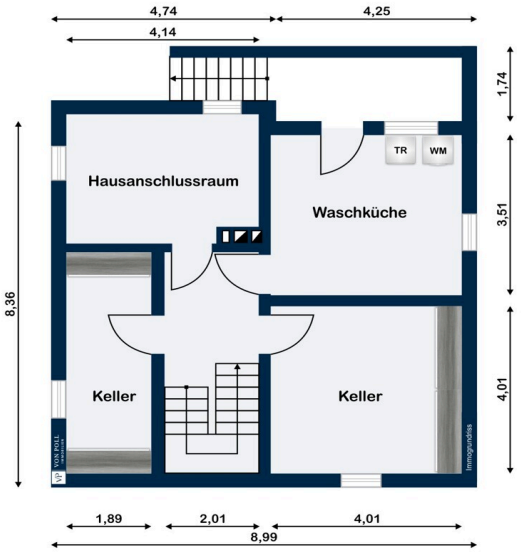


Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Grundrisse




4,74
4,14
4,25
4,01
Balkon
Kind
Kinder
Abst.
Flur
Bad
Eltern
2,88
1,64
3,51
8,86
3,51
8,36
4,14
2,01
2,01
4,01
8,99



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: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 bietet mit ca. 126 m² Wohnfläche und fünf Zimmern eine gute Grundlage für ein Zuhause mit persönlicher Note. Der Garten und die praktischen Nebenflächen machen die Immobilie besonders interessant für Familien und Paare mit Platzbedarf.

Auf dem ca. 480 m² großen Grundstück ergänzen eine Garage mit Geräteschuppen sowie ein vollständig unterkellertes Untergeschoss mit ca. 60,29 m² Nutzfläche das Angebot. Auch der Dachboden könnte – vorbehaltlich der baulichen Voraussetzungen und erforderlicher Genehmigungen – weiteres Entwicklungspotenzial bieten.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Baujahr: 1966
- Wohnfläche: ca. 126 m²
- Grundstücksfläche: ca. 480 m²
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Garage mit zusätzlichem Geräteschuppen
- Vollunterkellert

Highlights:
- Garten mit Gestaltungsmöglichkeiten – Platz für Erholung, Freizeit und gemeinsame Aktivitäten im Freien.
- Bereits erfolgte Modernisierungen – Eine Außenwand wurde 2024 neu gedämmt und verputzt. Das Dach wurde erneuert, die Fenster im Wohnbereich 2014 ausgetauscht.
- Möglicher Dachbodenausbau – Je nach baulichen Voraussetzungen und erforderlichen Genehmigungen könnte zusätzlicher Raum entstehen.
- Garage mit Geräteschuppen – Praktischer Platz für ein Fahrzeug sowie Gartengeräte, Fahrräder und weiteres Zubehör.
- Vollunterkellerung – Zusätzliche Nutzfläche für Vorräte, Haushaltsbedarf und Hobbys.

Ausstattung & Wohngefühl:
- Fünf Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – Drei Schlafzimmer bieten Raum für Familie, Gäste oder ein Arbeitszimmer.
- Gasbetriebene Warmluftheizung – Die Wärme wird über Luftschächte im Haus verteilt.
- Badezimmer mit Badewanne und separates Gäste-WC.

Fazit

Ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, bereits erfolgten Modernisierungen und

Raum für eigene Ideen. Die Kombination aus Wohnfläche, Nutzräumen und möglichen Entwicklungsperspektiven bietet eine gute Grundlage für individuelle Wohnvorstellungen.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns gerne Ihre Anfrage online. Im Anschluss erhalten Sie den Exposé-Link direkt von uns. Einen Besichtigungstermin stimmen wir anschließend persönlich mit Ihnen ab.

Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Ausstattung und Details

Außenwände: Hohlblocksteine 25cm; eine Außenwand gedämmt und neu verputzt 2024
Innenwände: Schwemmsteine
Fenster: Doppelverglasung aus 2014
Dacheindeckung erneuert
Badezimmer mit Badewanne
Heizung: Gasbetriebene Warmluftheizung (Buderus) von 1995

Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in dem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil Sinzenich der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen.

Vor Ort stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung: Ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Sportplatz, eine Gemeinschaftspraxis sowie ein Café und eine Gaststätte mit Kegelbahn bieten ein hohes Maß an Wohnqualität.

Alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken und Fachgeschäfte – sowie sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Zülpich. Dieses ist sowohl mit dem Auto als auch durch eine gut ausgebaute Busverbindung schnell erreichbar.

Eine aktive Dorfgemeinschaft und verschiedene Vereine tragen zu einem lebendigen Miteinander bei und gestalten das Umfeld besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Zahlreiche Busverbindungen führen in die umliegenden Ortschaften und zum Bahnhof. Die nahe gelegene Autobahnauffahrt in Richtung Köln und Trier sowie der Bahnhof in Zülpich machen die Lage besonders interessant für Pendler.

Objektnummer: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

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: 26365035 - 53909 Zülpich / Sinzenich

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