Zülpich

Modernisiertes Haus mit 4 Schlafzimmern - Innenhof - großer Scheune - überdachter Gartenterrasse

Objektnummer: 26365037



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171.93 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 644 m^2

Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

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

Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Auf einen Blick

Objektnummer	26365037
Wohnfläche	ca. 171.93 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1920

Kaufpreis	379.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 163 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	03.11.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

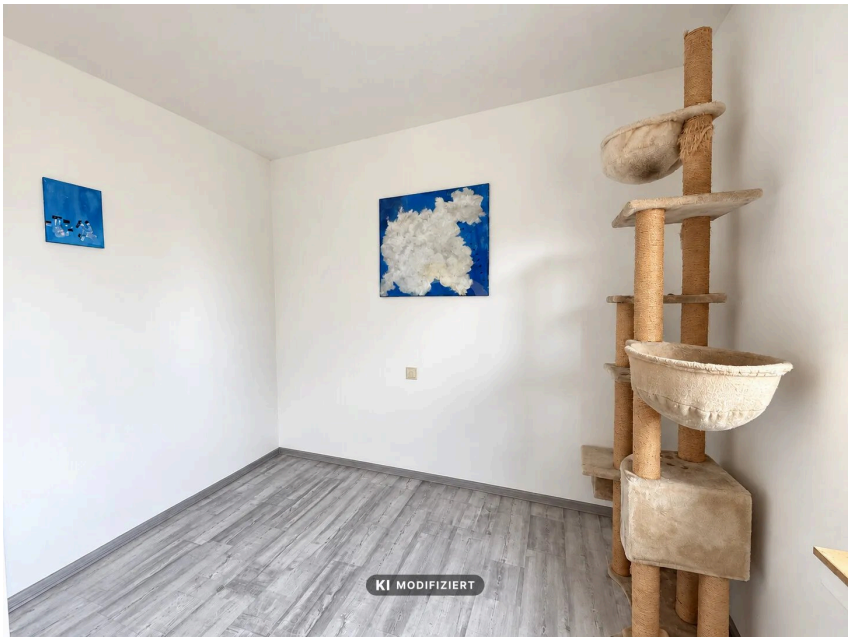
Die Immobilie





Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

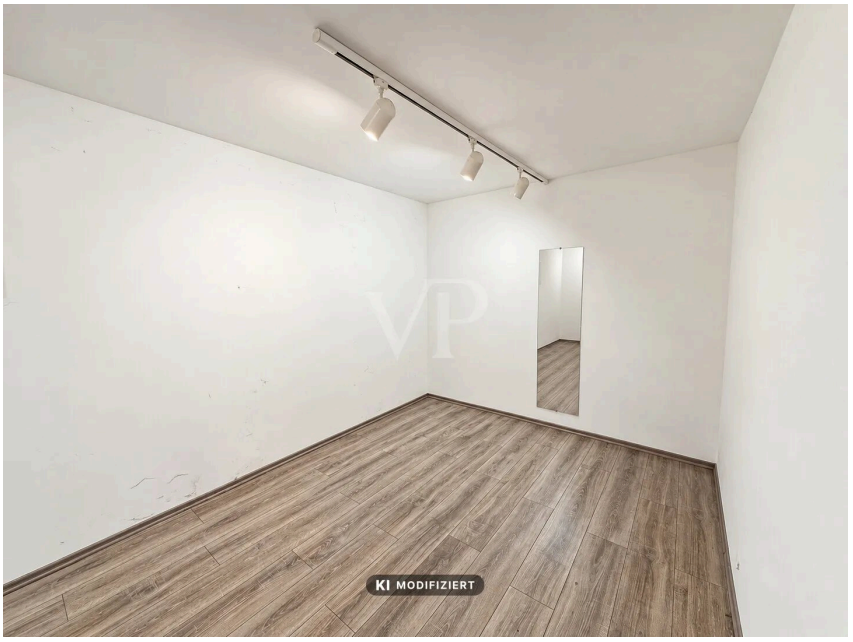
Die Immobilie





Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Die Immobilie





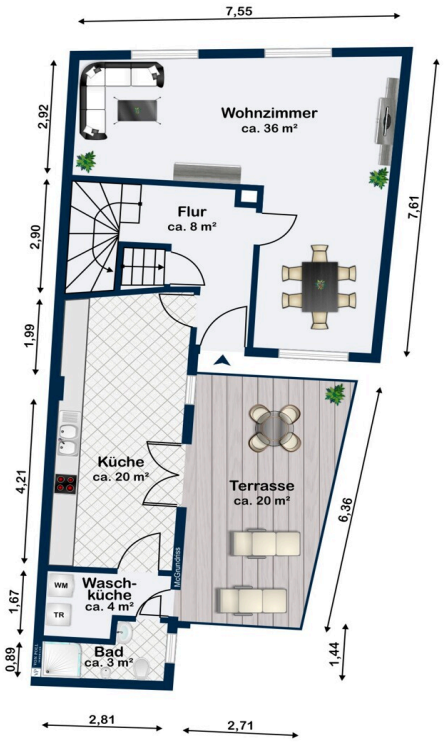
Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

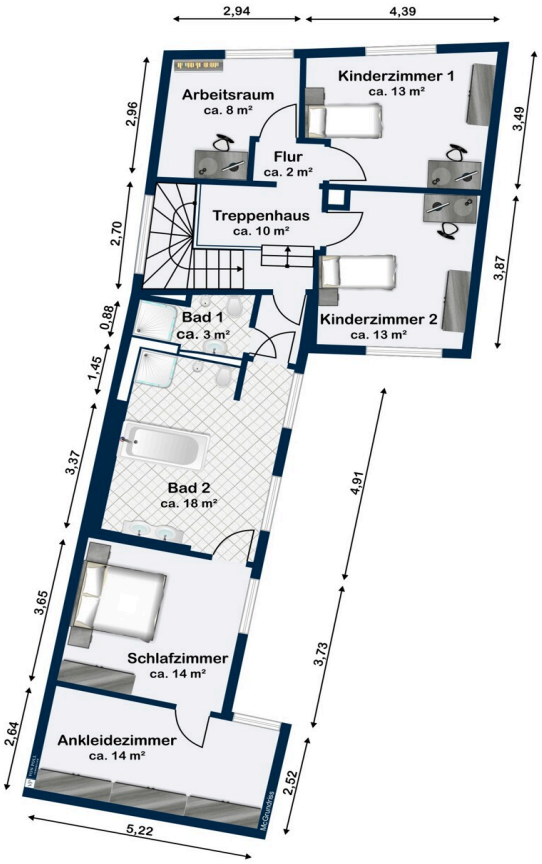
Die Immobilie



Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Grundrisse





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: 26365037 - 53909 Zülpich

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit verklinkerter und verputzter Fassade befindet sich auf einem ca. 644 m² großen Grundstück und bietet mit rund 172 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer, ein großzügiges Raumangebot. Die Immobilie wurde ursprünglich um 1920 errichtet, nach einem Teilabriss wurde die Immobilie im Jahr 1982 wiederaufgebaut und 2006 energetisch saniert.
Im Außenbereich stehen Ihnen ein Garten, eine überdachte Terrasse, ein ruhiger Innenhof sowie eine Scheune mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Baujahr: ursprünglich ca. 1920, Wiederaufbau nach Teilabriss: 1982; energetische Sanierung 2006
- Wohnfläche: ca. 172 m²
- Grundstück: ca. 644 m²
- Zimmer: 6, davon 4 Schlafzimmer
- Badezimmer: 3
- Scheune: ca. 140 m² Nutzfläche
- Überdachte Terrasse: ca. 51 m²

Highlights:
- Zusätzlicher Platz für Hobbys und Handwerk: Die Scheune bietet vielfältige Verwendungsmöglichkeiten, beispielsweise für handwerkliche Tätigkeiten, als Werkstatt oder für umfangreiche Lagerzwecke.
- Geschützter Außenbereich: Die überdachte Terrasse ermöglicht es, den Garten auch bei wechselhafter Witterung zu nutzen.
- Wohnen mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten: Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht eine gute Trennung von gemeinschaftlich genutzten Wohnbereichen und privaten Rückzugsräumen.

Ausstattung & Gegebenheiten:
- Massive Bauweise
- Verklinkerte und verputzte Fassade
- Pelletheizung aus dem Jahr 2006
- Gemietete Photovoltaikanlage von Enpal (4,56 kWp) mit 5 kWh Batteriespeicher
- zweifach verglaste Fenster mit Rollläden
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer (2020)
- Glasfaseranschluss vorhanden; laut Telekom bis zu 1.000 Mbit/s im Download und 500 Mbit/s im Upload verfügbar.

Fazit – Großzügiges Wohnen mit zusätzlichen Möglichkeiten

Die Immobilie bietet viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen und überzeugt insbesondere durch die Kombination aus großzügigem Wohnraum, einem vielseitig nutzbaren Nebengebäude und einem eigenen Garten.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns gerne Ihre Anfrage – weitere Informationen erhalten Sie im Anschluss. Einen persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir gerne mit Ihnen ab.

Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Ausstattung und Details

- Bauweise: Massiv, Vollstein
- Dach: Vorderhaus Satteldach 1982, Hinteres Haus Wellblech von 2020
- gemietete 4,56 kWp PV-Anlage von Enpal mit 5 kWh Batteriespeicher auf Satteldach
- Fassade: Teilweise gedämmt, Verklinkert/Verputzt
- Wasserleitung von 2006
- Heizung: Pelletheizung von 2006
- Bodenbeläge: Laminat von 2017, Fliesen von 2006
- Fenster: 2-fach verglaste Fenster mit Rollläden
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer (2020)
- Glasfaseranschluss vorhanden: Internetverfügbarkeit von 1.000 Mbit/s im Download und von 500 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom)
- Im Garten befindet sich eine überdachte Terrasse und ein Klettergerüst

Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im ruhigen Ortsteil Lövenich der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen. Die ländlich geprägte Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum entspannten Wohnen abseits des städtischen Trubels ein.

Sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen, befinden sich im nahegelegenen Zentrum von Zülpich und den umliegenden Ortschaften. Dieses ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist Lövenich gut angebunden. Busverbindungen verbinden den Ort mit den umliegenden Ortschaften und dem Bahnhof in Zülpich. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sind zudem die Städte Köln und Trier erreichbar. Somit verbindet die Lage ruhiges, ländliches Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Objektnummer: 26365037 - 53909 Zülpich

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: 26365037 - 53909 Zülpich

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