Bad Münstereifel / Kirspenich

Familientraum mit Garten, zwei Garagen, Carport und Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26365038



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.22 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 716 m²

Objektnummer: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

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

Objektnummer: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

Auf einen Blick

Objektnummer	26365038
Wohnfläche	ca. 127.22 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 136 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

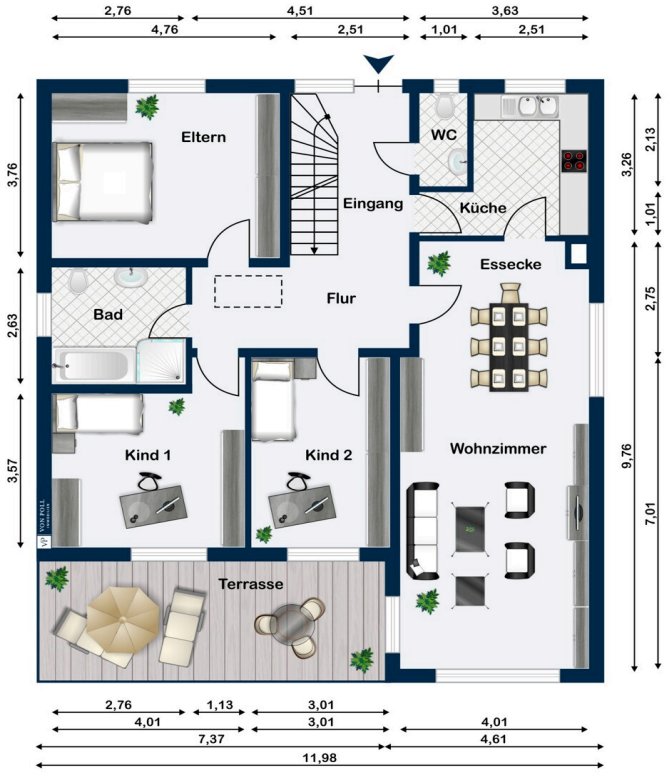
Objektnummer: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

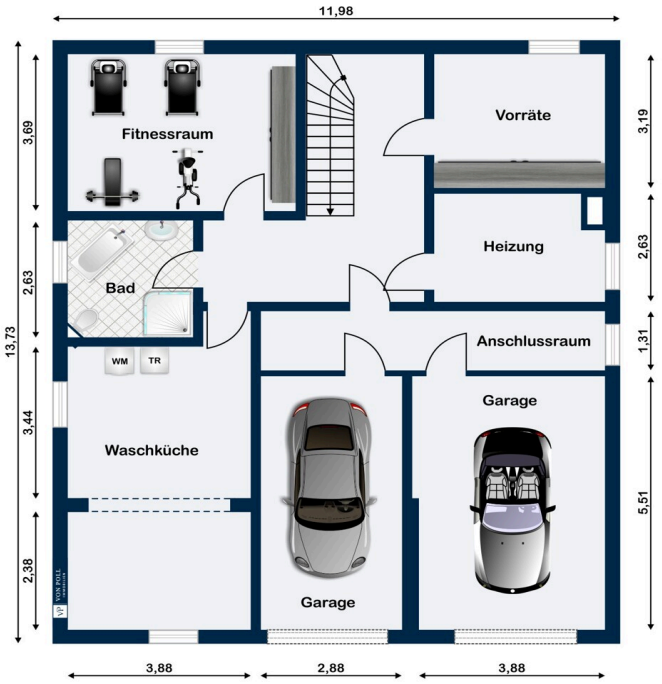
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	126.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

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: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

Ein erster Eindruck

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus mit verklinkerter Fassade bietet eine Grundlage für alle, die ein Eigenheim mit Platz und Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Auf einem ca. 716 m² großen Grundstück gelegen, verfügt die Immobilie über einen Garten sowie eine Terrasse. Im Inneren erwarten Sie ein Wohnbereich mit wasserführendem Kaminofen, eine separate Küche und drei Schlafzimmer.

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Baujahr: 1986
- Wohnfläche: ca. 127,22 m²
- Nutzfläche im Kellergeschoss: ca. 136,48 m²
- Grundstück: ca. 716 m²
- 3 Schlafzimmer (1 Großes und 2 Kleinere)
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- 2 Garagen und ein überdachtes Carport

Highlights:
- Großzügiges Grundstück: Mit rund 716 m² bietet das Grundstück Platz für Gartenaktivitäten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
- Wohnbereich mit Kaminofen: Der wasserführende Kaminofen ergänzt den Wohnbereich.
- Zwei Badezimmer: Das Erdgeschoss verfügt über ein Badezimmer mit Eckbadewanne und einer separaten Dusche und einem Gäste-WC. Ein weiteres Bad befindet sich im Souterrain.
- Weiteres Ausbaupotenzial im Dachgeschoss und Kellergeschoss vorhanden (Homeoffice oder Schlafraum).
- Terrasse: Die ca. 20,27 m² große Terrasse ist von einem Schlafzimmern und dem Wohnzimmer aus zugänglich.
- Praktische Stellplatzmöglichkeiten: Zwei Garagen und ein überdachter Carport ergänzen das Platzangebot.

Ausstattung & Wohnkomfort:
- Massive Bauweise mit verklinkerter Fassade
- Gas-Brennwerttherme mit Fußbodenheizung
- Zweifach verglaste Fenster mit Rollläden, teilweise elektrisch
- Elektrische Sektionaltore aus dem Jahr 2019
- Glasfaseranschluss vorhanden: Internetverfügbarkeit von 1000 Mbit/s im Download und von 500 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom)
- Im Garten befindet sich ein teilweise zurück gebauter Pool, der bei der weiteren Gartengestaltung berücksichtigt werden muss.

- Weiterer Instandhaltungsaufwand besteht an einer Dusche, Terrasse und Heizung.

Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage! Gerne lassen wir Ihnen weitere Informationen zukommen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

Ausstattung und Details

- Bauweise: Massiv, Vollstein
- Fassade: Verklinkert
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- Fenster: 2-fach verglaste Fenster mit Rollläden, teilweise elektrisch
- Heizung: Gas-Brennwerttherme, mit Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss vorhanden: Internetverfügbarkeit von 1000 Mbit/s im Download und von 500 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom)
- Im Garten befindet sich ein teilweise zurückgebauter Pool, der bei der weiteren Gartengestaltung berücksichtigt werden muss.
- Extras: Elektrische Garagentore von 2019 und wasserführender Kaminofen

Objektnummer: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Bad Münstereifeler Ortsteil Arloff-Kirspenich. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer gewachsenen Ortsstruktur, die ein angenehmes und harmonisches Wohnumfeld schafft. Die naturnahe Lage und der dörfliche Charakter verleihen dem Standort eine besondere Wohnqualität und machen ihn insbesondere für Familien sowie Ruhesuchende attraktiv.

Die nahegelegene Kernstadt Bad Münstereifel bietet eine charmante Altstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch in Euskirchen finden sich zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote, die mit dem Auto gut erreichbar sind. Kindergärten und weitere familienfreundliche Einrichtungen in der näheren Umgebung ergänzen das Angebot.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich komfortabel. Über die umliegenden Landstraßen sind die Städte Bad Münstereifel und Euskirchen schnell erreichbar. Von dort bestehen weitere Verbindungen in Richtung Köln und Bonn. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A1 ermöglichen zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und machen den Standort auch für Berufspendler interessant.

Die Bahnanbindung erfolgt über den Bahnhof Arloff sowie den Bahnhof Euskirchen. Von hier aus bestehen Regionalverbindungen in Richtung Euskirchen, Bad Münstereifel und in die umliegenden Städte. Über den Bahnhof Euskirchen sind darüber hinaus weitere Verbindungen unter anderem nach Köln und Bonn verfügbar.

Ein besonderer Mehrwert ist die naturnahe Umgebung rund um Arloff-Kirspenich. Die umliegenden Grünflächen und Landschaften laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein und bieten vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit im Freien zu genießen.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen in einem gewachsenen Ortsteil mit einer angenehmen naturnahen Umgebung und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Damit bietet Arloff-Kirspenich ein attraktives Wohnumfeld für alle, die ländliche Wohnqualität und eine alltagstaugliche Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

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: 26365038 - 53902 Bad Münstereifel / Kirspenich

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