Elsdorf – Esch

Freistehender Bungalow mit Doppelgarage und Werkstatt – ebenerdig wohnen und individuell gestalten

Objektnummer: 26456034



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 685 m²

Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

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

Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Auf einen Blick

Objektnummer	26456034
Wohnfläche	ca. 141 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	293.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Die Immobilie





Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Die Immobilie





Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Die Immobilie





Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Die Immobilie





Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Die Immobilie





BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen einen freistehenden, massiv errichteten Bungalow aus dem Jahr 1960 mit außergewöhnlicher Raumaufteilung, großzügigen Nebenflächen und einem nahezu uneinsehbaren Grundstück in sonniger Südausrichtung. Die Immobilie verfügt über ca. 141 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 685 m² großen Eckgrundstück. Aufgrund des bestehenden Modernisierungsbedarfs bietet das Haus viel Potenzial, um individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten der Immobilie fällt der besondere, nahezu umlaufend angelegte Grundriss auf. Das Gäste-WC und das Badezimmer befinden sich im zentralen Bereich des Hauses, während die weiteren Räume rundherum angeordnet und über den Umlaufflur miteinander verbunden sind.

Vom Eingangsbereich mit separatem Gäste-WC gelangen Sie zur rechten Seite in ein flexibel nutzbares Arbeits-, Kinder- oder Schlafzimmer. Daran schließt sich die langgestreckte Küche an, die zu beiden Seiten geöffnet ist. Über eine Schiebeanlage lässt sich die Küche zum angrenzenden Essbereich schließen.

Der großzügige Essbereich wurde im Jahr 2000 an das ursprüngliche Wohnhaus angebaut und bietet einen direkten Zugang nach draußen. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen dem Innenbereich, der Terrasse und dem Garten.

Das geräumige Wohnzimmer bildet mit seiner großen Fensterfront einen besonderen Mittelpunkt des Hauses. Der freie Blick in den geschützten Garten und der direkte Zugang zur Terrasse sorgen für ein helles und naturnahes Wohngefühl. Ein Kamin unterstreicht die wohnliche Atmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können, sowie das zentral gelegene Badezimmer mit Dusche. Das Badezimmer und das Gäste-WC stammen aus dem Jahr 1995.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen. Hier befinden sich ein großzügiger Hobby- beziehungsweise Allzweckraum mit direktem Aufgang in den Garten, ein separater Weinkeller, ein Heizungsraum sowie ein Vorratsraum. Damit stehen umfangreiche Abstell-, Lager- und Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Die zweifach verglasten Kunststofffenster wurden teilweise im Jahr 2000 eingebaut. Das Dach des Wohnhauses stammt aus dem Jahr 2005. Somit wurden bereits verschiedene Bereiche der Immobilie im Laufe der Jahre erneuert.

Ein besonderes Highlight ist das sonnige Südgrundstück. Der gewachsene Baum- und Strauchbestand sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und macht das Eckgrundstück nahezu uneinsehbar. Die Terrasse mit kleinem Teich bietet einen geschützten Platz für erholsame Stunden im Freien. Eine im Garten befindliche Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 1.000 Litern ermöglicht die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung. Seitlich des Hauses steht zudem ein praktischer Abstellschuppen für Gartengeräte zur Verfügung.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich eine im Jahr 1981 errichtete Doppelgarage sowie eine großzügige Werkstatt. Der rückwärtige Grundstücksbereich verfügt über einen separaten Zugang und bietet viel Platz für Fahrzeuge, handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys oder weitere Abstellmöglichkeiten.

Dieser freistehende Bungalow überzeugt insbesondere durch seine weitgehend ebenerdige Wohnweise, den außergewöhnlichen Grundriss, die großzügigen Nebenflächen sowie das geschützte Südgrundstück. Eine Immobilie mit viel Potenzial für Käufer, die ein massiv gebautes Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren und langfristig zu ihrem persönlichen Zuhause gestalten möchten.

Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Freistehender Bungalow
- ca. 141 m² Wohnfläche
- ca. 685 m² Grundstücksfläche
- Südgrundstück
- Weitgehend uneinsehbarer Garten
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Terrassenzugang vom Wohnzimmer
- Terrassenzugang vom Esszimmer
- Besonderer Grundriss
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste-WC
- Doppelgarage
- Große Werkstatt

Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage der Stadt Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme sowie familienfreundliche Atmosphäre.

Das Stadtzentrum von Elsdorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Über die nahegelegenen Autobahnen A4 und A61 sind die Städte Köln, Aachen, Bergheim, Kerpen und Düsseldorf schnell und bequem erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen sowie den rekultivierten Landschaften des Rheinischen Reviers bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitiert Elsdorf von einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung, wodurch die Stadt als Wohnstandort zunehmend an Attraktivität gewinnt.

Objektnummer: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

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.

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: 26456034 - 50189 Elsdorf – Esch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com