

Euskirchen / Rheder

Charmantes Familienhaus in ruhiger Umgebung

Codice oggetto: 26365020



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 714 m²

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26365020
Superficie netta	ca. 132 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

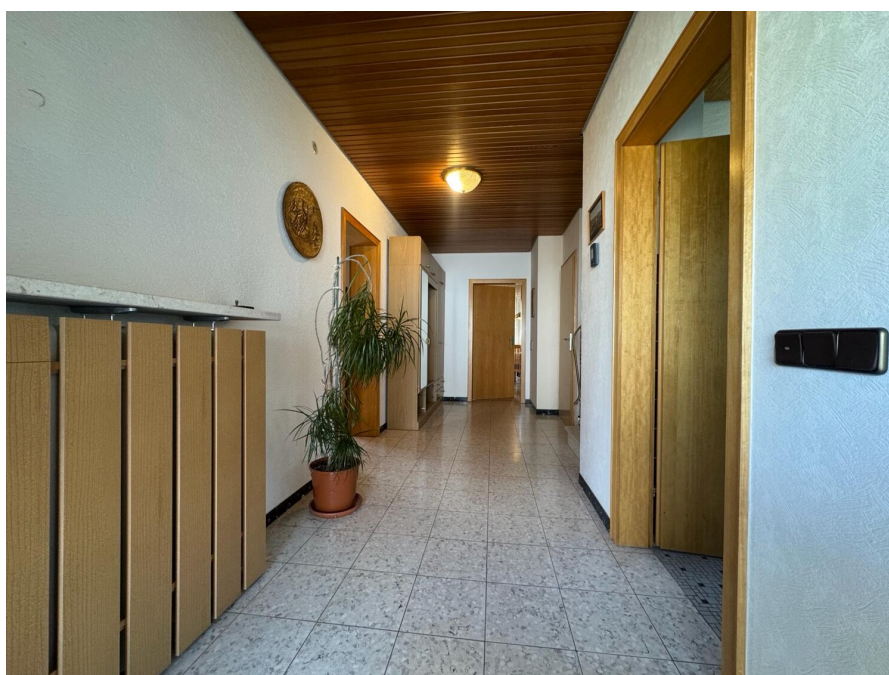
Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	329.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

La proprietà



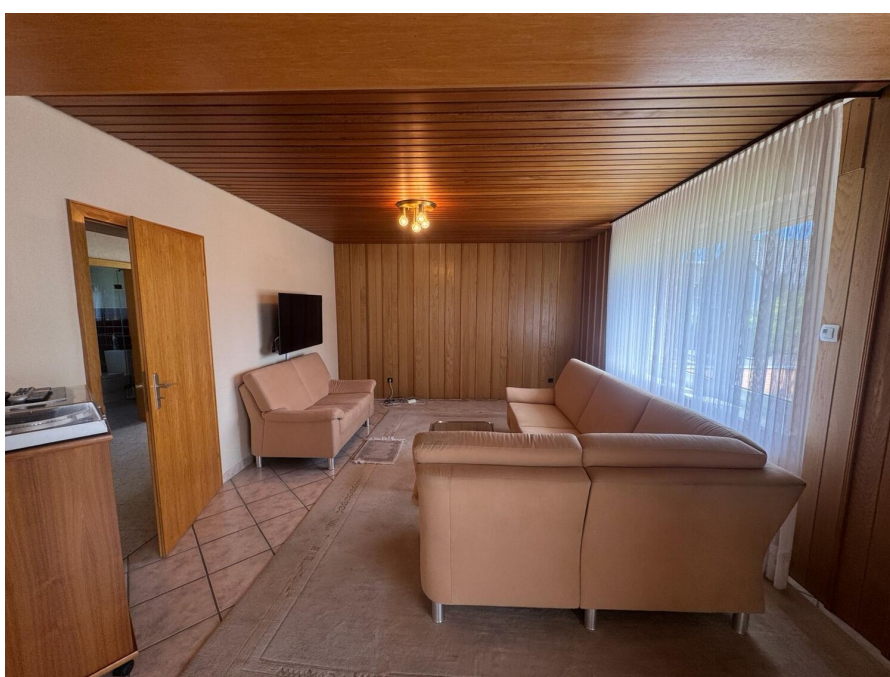
Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

La proprietà



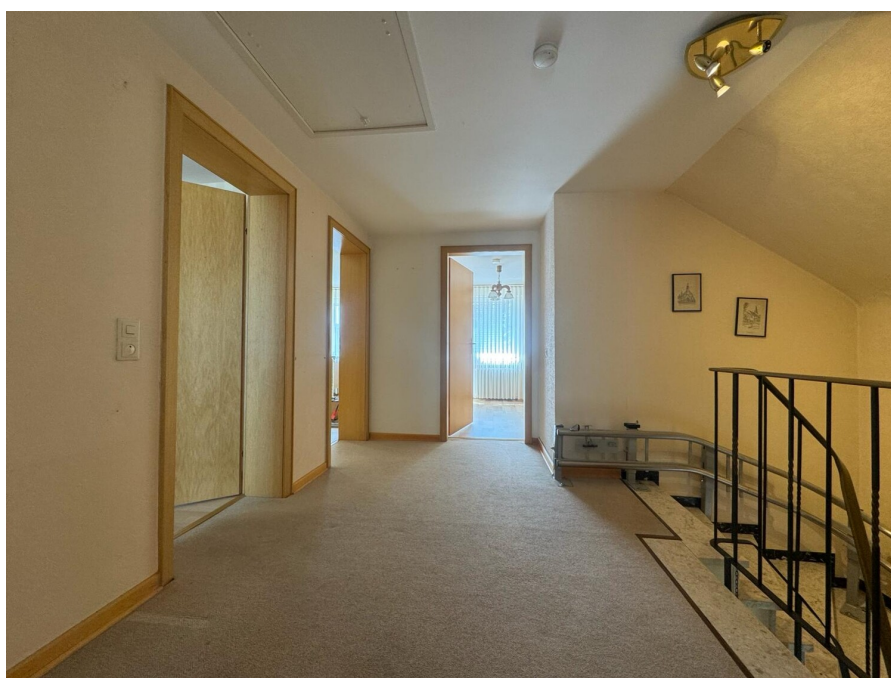
Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

La proprietà



Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

La proprietà



Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

La proprietà



Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

La proprietà



Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

La proprietà



Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



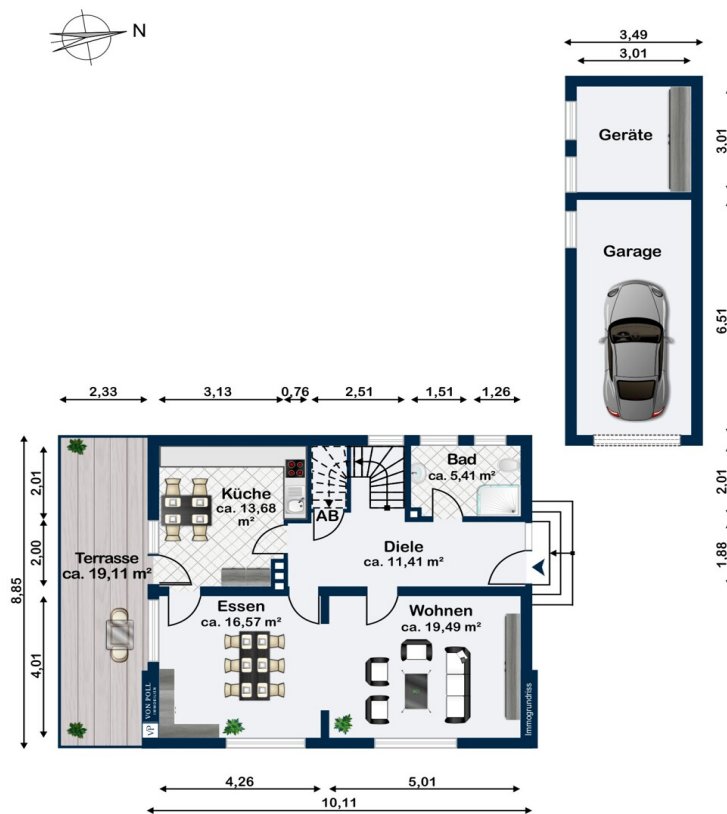
Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

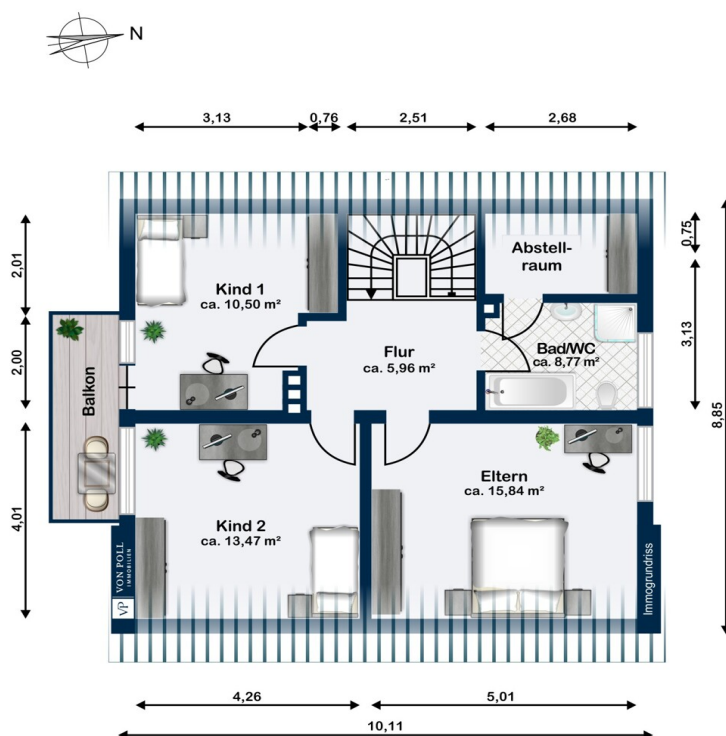
La proprietà

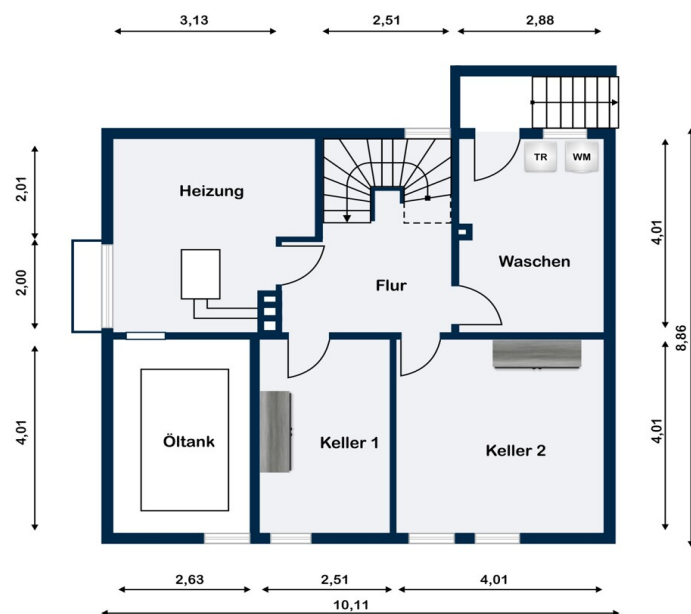


Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Una prima impressione

Ein Ort zum Leben, Entspannen und Ankommen – dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint ein großzügiges Grundstück, ein durchdachtes Raumangebot und eine angenehme Wohnatmosphäre zu einem Zuhause mit besonderem Wohlgefühl.

In einem ruhigen Stadtteil von Euskirchen gelegen, bietet die Immobilie auf rund ca. 132 m² Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Platz und Lebensqualität legen. Der liebevoll angelegte Garten, die geschützte Terrasse und die praktische Raumaufteilung schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen in angenehmer Umgebung.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: ca. 131,97 m²
- Grundstück: ca. 714 m²
- Terrasse: ca. 19 m²
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Highlights:

- Schöner, gepflegter Garten mit viel Privatsphäre – Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen und schafft eine angenehme Rückzugsoase im Grünen.
- Überdachte Terrasse für entspannte Stunden im Freien – Ob Frühstück in der Morgensonne oder gesellige Abende mit Familie und Freunden – die Terrasse lädt bei nahezu jeder Wetterlage zum Verweilen ein.
- Je ein Klimagerät in den Schlafzimmern – Für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Sommertagen und erholsame Nächte mit zusätzlichem Wohnkomfort.
- Garage mit elektrischem Garagentor – Das elektrisch betriebene Garagentor sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und ermöglicht ein bequemes Ein- und Ausfahren.

Ausstattung & Wohngefühl:

Das Einfamilienhaus bietet ein harmonisches Wohnkonzept mit einer freundlichen und einladenden Atmosphäre. Der helle Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und öffnet sich zur sonnigen, überdachten Terrasse mit Blick in den Garten. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre in gepflegter Umgebung.

Die Zimmer lassen sich flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen und eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ergänzend bietet der Keller zusätzliche

Nutzfläche zum Beispiel durch einen Trockenraum.

Fazit:

Das Haus richtet sich an alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit ansprechendem Außenbereich suchen. Der gepflegte Garten mit Mähroboter, die ruhige Lage und die vielseitig nutzbaren Räume ergeben ein stimmiges Gesamtbild und machen die Immobilie zu einer attraktiven Wohnlösung.

Neugierig geworden?

Gerne können Sie uns Ihre Anfrage digital zukommen lassen. Den Exposé-Link erhalten Sie im Anschluss direkt. Einen Besichtigungstermin stimmen wir danach unkompliziert gemeinsam mit Ihnen ab.

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Dettagli dei servizi

Mauerwerk: Bims- und Ziegelsteine

Dach: Dämmung und Pfannen 1997 erneuert

Heizung: Öl Heizung (Buderus) 2020 erneuert; Tankgröße: 8.200 Liter

Fenster: 2 Fach verglast

Rollläden: elektrisch und manuell

Bodenbelag: Fliesen, Teppich, Laminat

Je ein Klimagerät in den Schlafzimmern

Badezimmer EG: barrierefreie Dusche und WC

Badezimmer OG: Dusche, Badewanne und WC

Garage mit Elektrischen Garagentor

Garten: Beete, Baumbestand und überwiegend Wiese, Mähroboter

Kleines Gartenhaus + Unterstand

Terrasse: gefliest und überdacht

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Tutto sulla posizione

Der Ortsteil Rheder verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zur Kreisstadt Euskirchen. Die naturnahe Umgebung, die gewachsene Dorfstruktur und die enge Gemeinschaft prägen das Ortsbild und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Familien, Paare und Ruhesuchende schätzen die angenehme Wohnlage sowie die gute Anbindung an die umliegenden Städte. Über die nahegelegene A 1 sind Köln und Bonn in rund 45 Fahrminuten erreichbar, Aachen in etwa 70 Minuten.

Die vollständige Versorgungsinfrastruktur der Kernstadt Euskirchen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und umfasst Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, darunter Realschulen und Gymnasien. Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken sowie das Klinikum Euskirchen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Rheder bietet einen ausgedehnten Rad- und Wanderwege entlang der Erft. Eine nahegelegene Buslinien der RVK verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Kernstadt Euskirchen sowie der weiteren Region.

Wer naturnahes Wohnen in einem gewachsenen Stadtteil mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur sucht, findet hier einen attraktiven und lebenswerten Wohnort für die ganze Familie.

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com