

Euskirchen - Flamersheim

Normannenhaus mit traumhaften Garten

Número da propriedade: 26365021



PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 135,52 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 718 m²

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

Numa vista geral

Número da propriedade	26365021	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 135,52 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Madeira
Quartos	2	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1989		

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	10.06.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	111.20 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

O imóvel



Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flammersheim

O imóvel



Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flammersheim

O imóvel



Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flammersheim

O imóvel



Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flammersheim

O imóvel



Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flammersheim

O imóvel



Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flammersheim

O imóvel



Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flammersheim

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

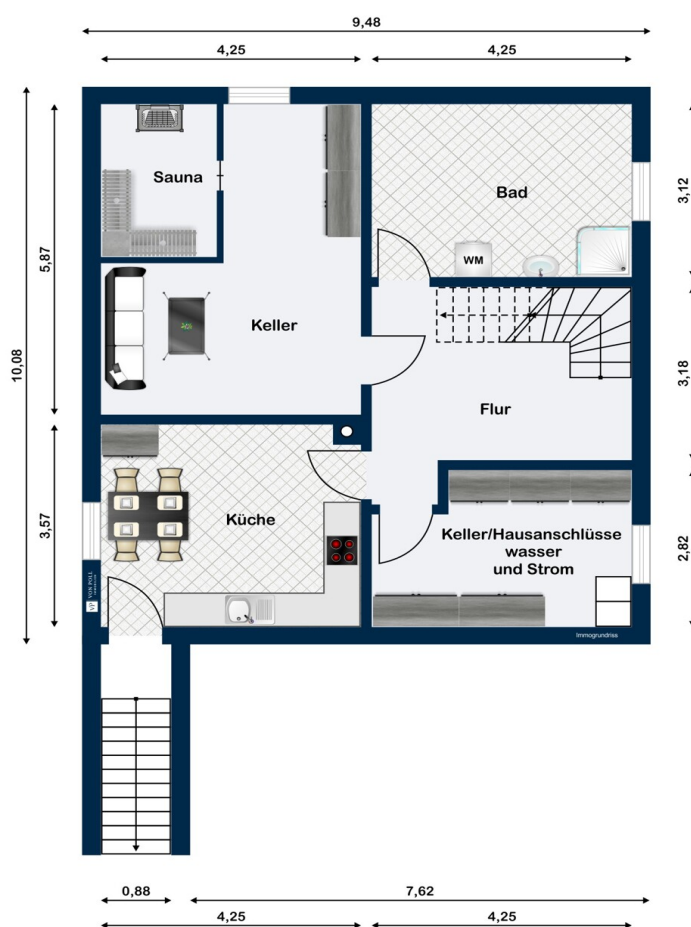
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

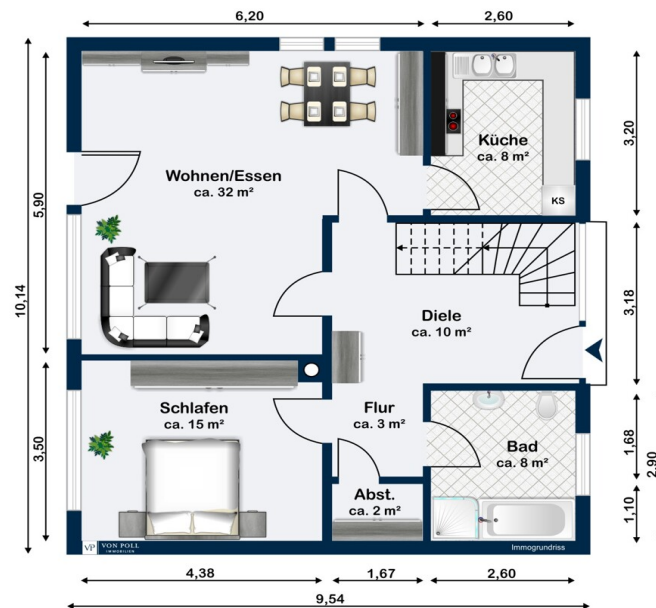
www.von-poll.com

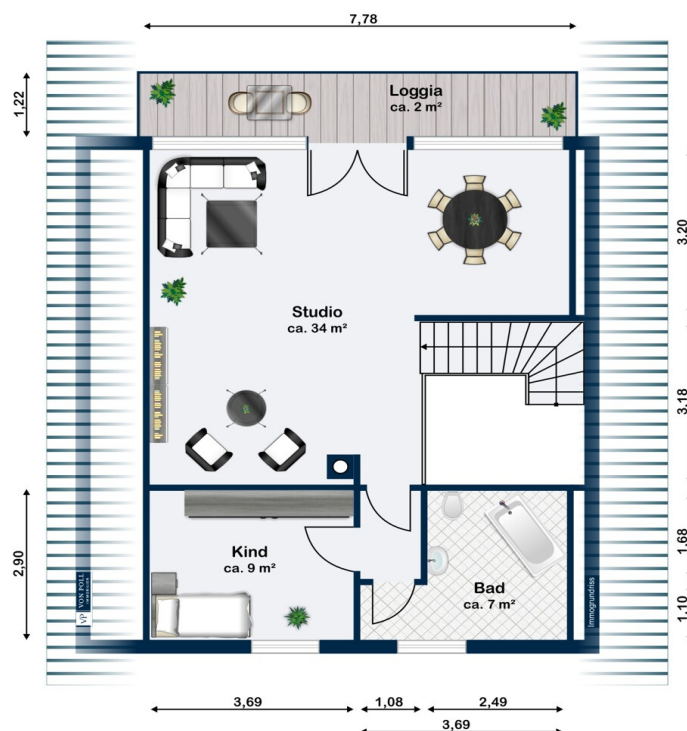


Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flammersheim

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Immobilie in einem südöstlichen Ortsteil von Euskirchen aus dem Jahr 1989 vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und eine besondere Atmosphäre zu einem Zuhause mit individuellem Charakter. Durch die gute Raumaufteilung, die gemütlichen Kamine und das beeindruckende Dachstudio bietet das Haus ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Auf rund ca. 135 m² Wohnfläche und einem ca. 718 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Wohnkonzept, das sowohl Raum für gemeinsame Momente als auch für persönliche Rückzugsorte schafft. Die gelungene Kombination aus funktionalen Wohnbereichen und wohnlichem Ambiente macht diese Immobilie zu einem Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Grundstücksfläche: ca. 718 m²
- 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Doppelgarage

Highlights:

- Großzügiges Studio im Dachgeschoss mit Kamin - Der offen gestaltete Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit einer besonders gemütlichen Atmosphäre.
- Kamin im Wohnbereich im Erdgeschoss - Das Wohnzimmer im Erdgeschoss wird durch den Kamin zum behaglichen Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.
- Drei Badezimmer für mehr Wohnkomfort - zwei Badezimmer mit Badewanne sowie ein weiteres mit Dusche bieten Flexibilität für unterschiedliche Bedürfnisse.
- Gepflegter Gartenbereich mit charmanter Grillecke, Zisterne und Pumpe - Der Außenbereich schafft einen angenehmen Rahmen für entspannte Stunden im Freien und lädt zum Verweilen ein.
- Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum - Komfortabler Platz für zwei Fahrzeuge sowie praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte.

Ausstattung & Wohngefühl:

- Vielseitig nutzbares Dachstudio - Ideal als Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum.

- Private Sauna im Kellergeschoss – Der ideale Rückzugsort für Entspannung und Regeneration nach einem langen Tag.
- Helle und freundliche Wohnräume - Die Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Attraktive Kombination aus Innen- und Außenbereich - Wohnkomfort und Gartenbereich ergänzen sich zu einem stimmigen Gesamtbild.
- Glasfaseranschluss verfügbar – Laut Telekom sind an der Adresse Internetgeschwindigkeiten von bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload möglich.

Fazit:

Diese Immobilie überzeugt durch ihren individuellen Charakter, ein großzügiges Raumangebot und besondere Ausstattungsmerkmale wie die beiden Kamine, das beeindruckende Dachstudio und die Doppelgarage. Ein Zuhause für alle, die Wohnqualität, Gemütlichkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einem gepflegten Umfeld schätzen.

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.

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

Detalhes do equipamento

Außenwände Keller: Schwerbetonsteine HBL 4

Innenwände Keller: Kalksandsteine

Außenwände Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzrahmenkonstruktion mit Spanplatte 12 mm

Dämmung Erdgeschoss und Dachgeschoss: 10 mm Steinwolle RP III plus 55 mm Luftschicht

Dach: Satteldach, Braas Beton-Falzziegel

Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster, Baujahrentsprechend

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen

Heizung: Gas Zentralheizung und zwei Kamine

Badezimmer: zwei Bäder mit Badewanne und ein Badezimmer mit Dusche im Keller

Garten: Terrasse, Zisterne, Gartenhaus, Grillecke

Doppelgarage

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

Tudo sobre a localização

Der Ortsteil Flamersheim überzeugt durch seinen gewachsenen Ortscharakter und seine attraktive Wohnlage. Das lebendige Dorfleben, die intakte Gemeinschaft und die naturnahe Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die Nähe zur Kreisstadt Euskirchen sowie die gute Verkehrsanbindung machen den Ort besonders attraktiv. Über die A 1 sind Köln und Bonn in rund 40 bis 45 Fahrminuten erreichbar,

Familien profitieren von der gut ausgestatteten Infrastruktur der nur wenige Fahrminuten entfernten Kreisstadt Euskirchen. Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen decken alle Bildungsstufen ab. Für die medizinische Versorgung stehen Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken bereit, das Klinikum Euskirchen ergänzt das Angebot auf kurzen Wegen.

Das Vereinsleben wird von einem traditionsreichen SG Flamersheim/Kirchheim geprägt, der seit Jahrzehnten ein wichtiger Bestandteil der Gemeinschaft ist. Eine historische Burg sowie vielfältige Rad- und Wanderwege laden zur aktiven Freizeitgestaltung in der näheren Umgebung ein. Gastronomische Angebote sind sowohl im Ort als auch in der Kernstadt vorhanden. Mehrere Buslinien der SVE stellen eine zuverlässige Verbindung zum Bahnhof Euskirchen und in die weitere Region sicher.

Ein Stadtteil, der ruhiges Wohnen inmitten der Natur mit allen Vorzügen einer gut vernetzten Kreisstadt verbindet – ideal für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensqualität legen.

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26365021 - 53881 Euskirchen - Flamersheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com