

Euskirchen / Rheder

Charmantes Familienhaus in ruhiger Umgebung

Número da propriedade: 26365020



PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 132 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 714 m²

Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

- **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: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Numa vista geral

Número da propriedade	26365020
Área	ca. 132 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	399.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

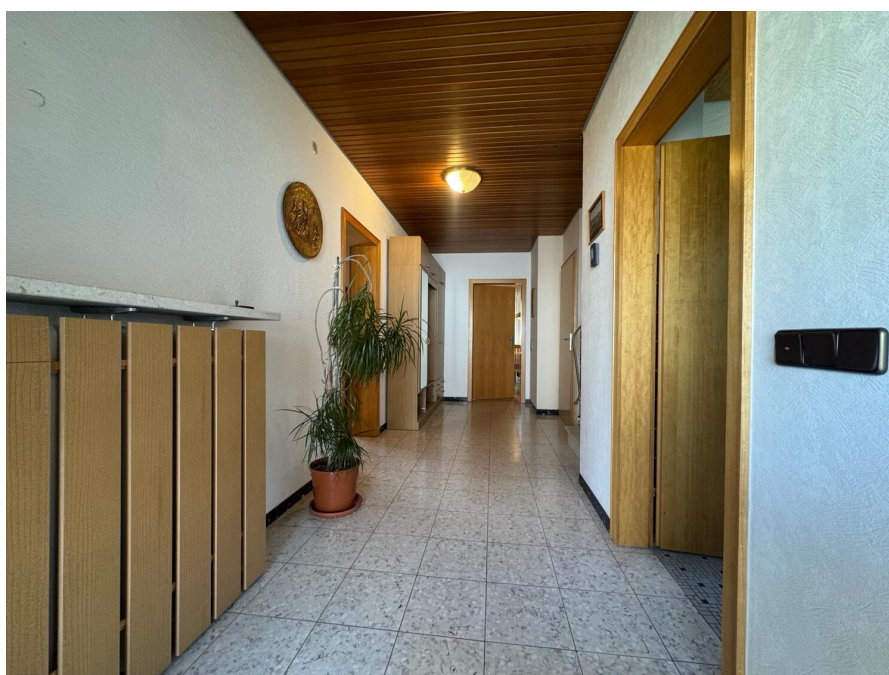
Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	01.06.2036	Procura final de energia	329.00 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

O imóvel



Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

O imóvel



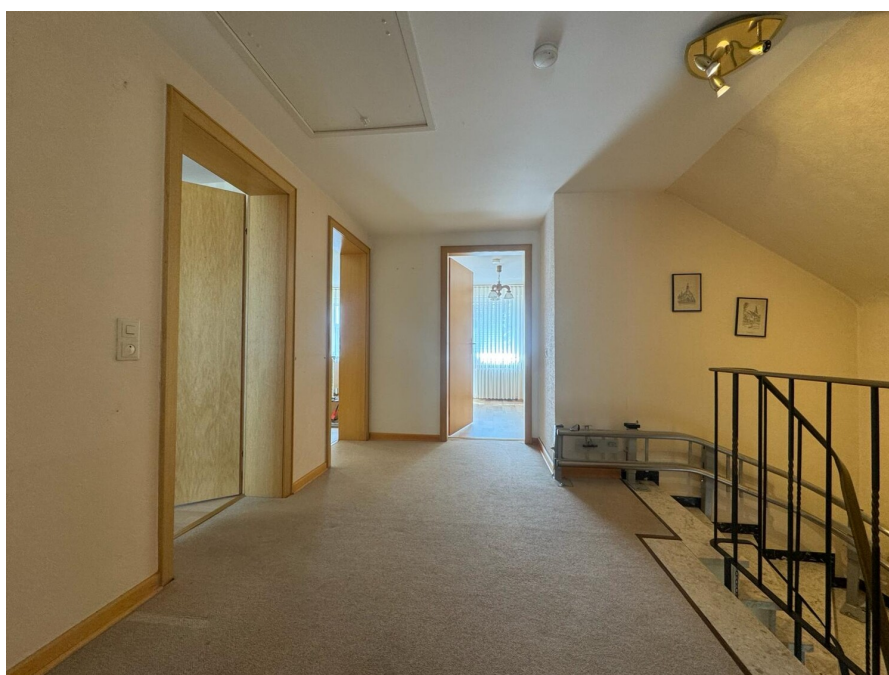
Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

O imóvel



Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

O imóvel



Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

O imóvel



Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

O imóvel



Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

O imóvel



Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



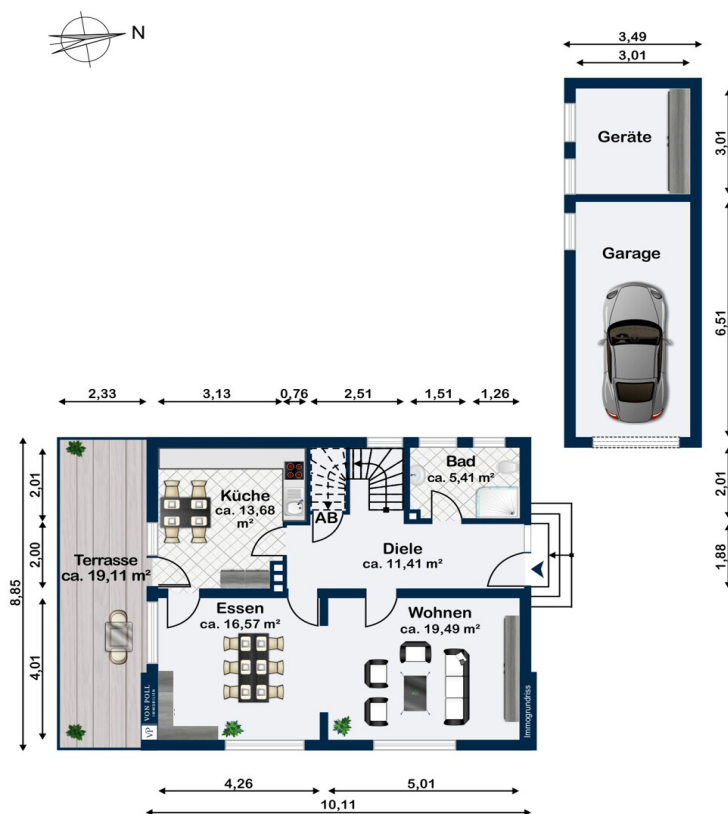
Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

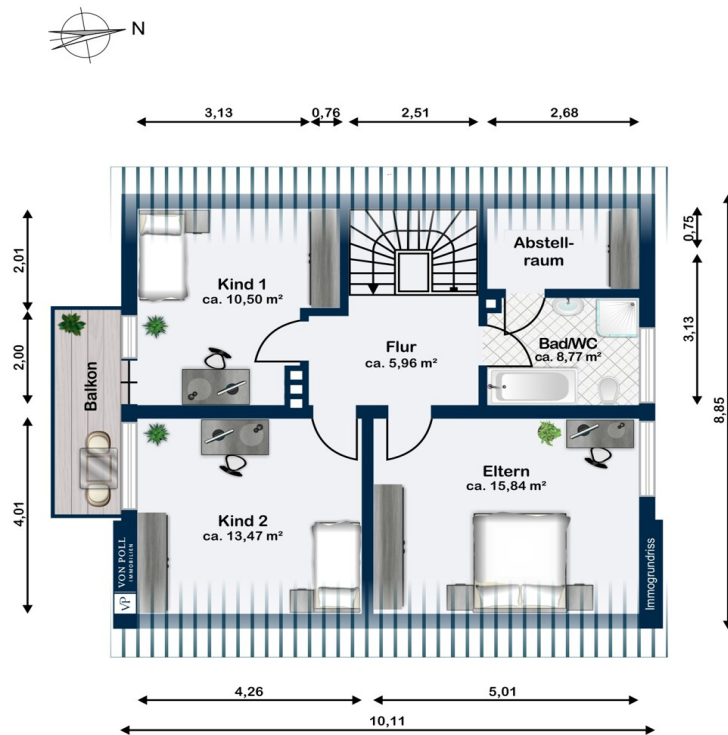
O imóvel

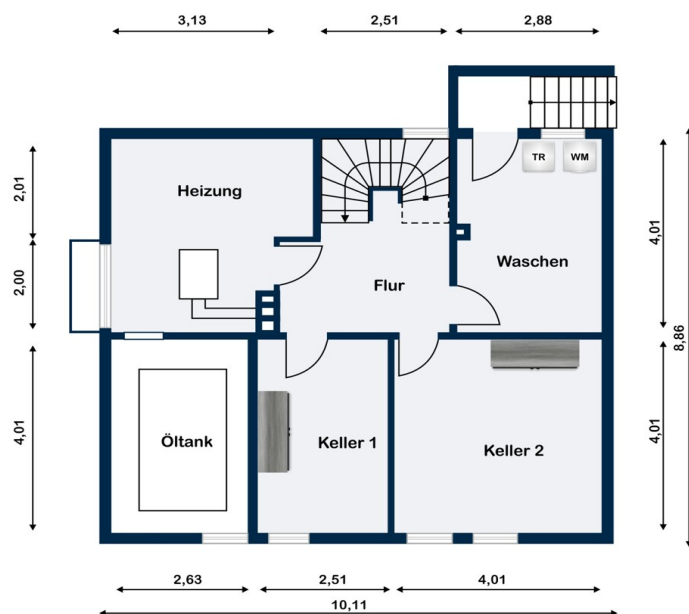


Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

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: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

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: 26365020 - 53881 Euskirchen / Rheder

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