

Euskirchen

# Mehr Raum zum Leben – stilvolles Zweifamilienhaus mit PV-Anlage und Wohlfühlgarten

Objektnummer: 25365027



KAUFPREIS: 637.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 636 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

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

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25365027                  |
| Wohnfläche   | ca. 225,56 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1998                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage   |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 637.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 23 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche                             |

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 72.98 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.06.2035      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1998          |

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

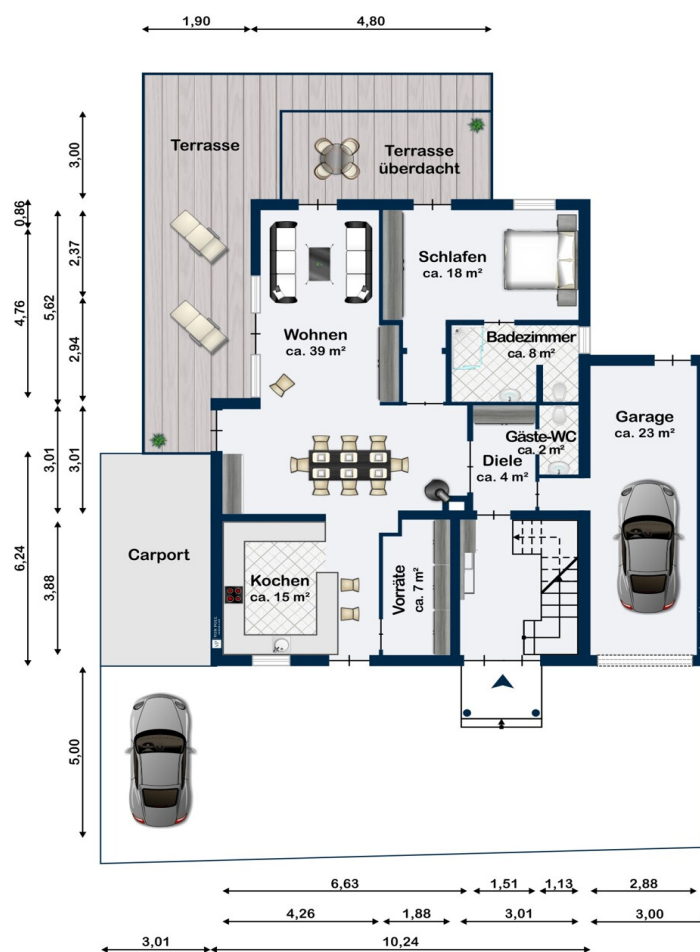
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

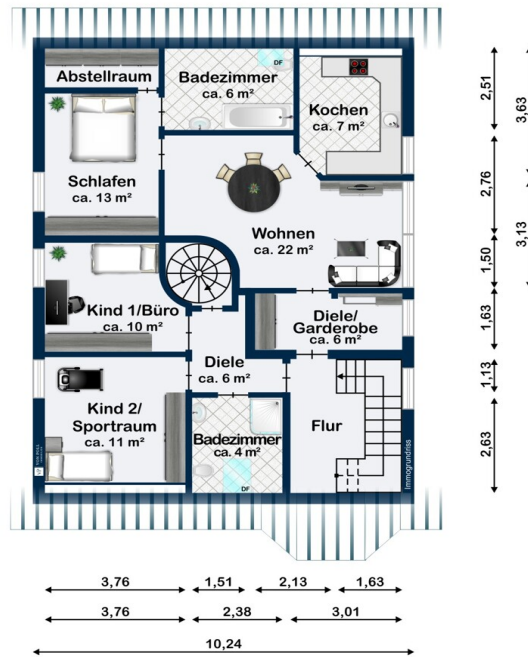
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

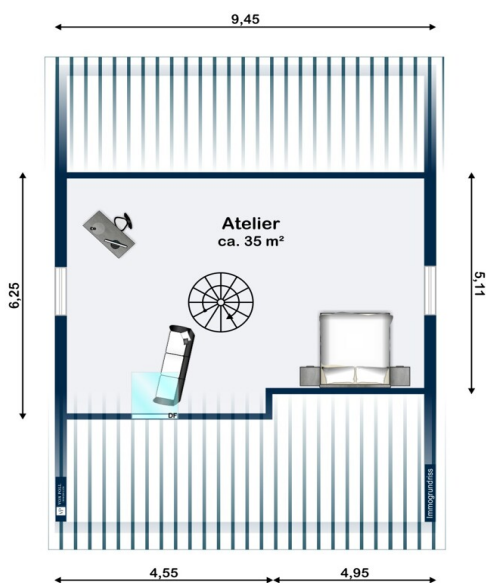
www.von-poll.com

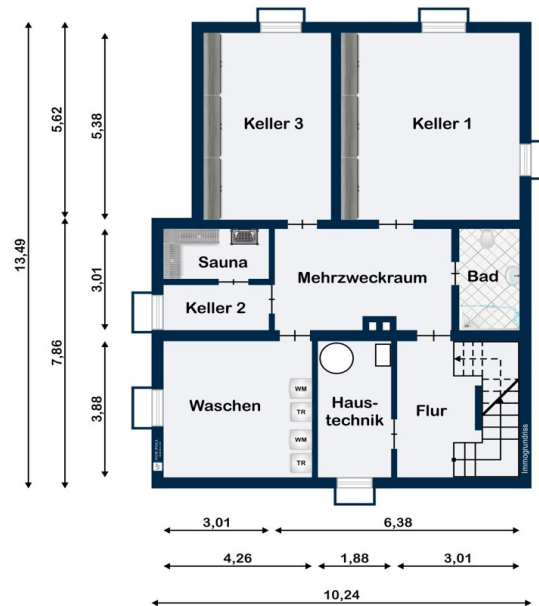
Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## 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: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien Euskirchen präsentiert Ihnen dieses hochwertige, freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998 auf einem geräumigen Grundstück von ca. 636 m<sup>2</sup> mit nicht einsehbarem, idyllischem Garten und ca. 225 m<sup>2</sup> (inklusive Terrassenfläche) Wohnfläche.

Im Eingangsbereich eröffnet sich Ihnen der Zugang zum Dachgeschoss sowie zum Keller und führt Sie geradewegs in die erste Wohnung – das kommunikative Herz des Hauses. Über eine Diele, die einen Zugang zur ca. 23 m<sup>2</sup> großen Garage und einem Gäste-WC hat, erreichen Sie den offenen Ess- und Wohnbereich mit Kaminofen. Vom gemütlichen Essbereich aus erreichen Sie die moderne und hochwertige Nolte-Küche mit Marmorplatten und erstklassigen Miele-Geräten, sowie ein Weinkühlschrank von Liebherr. Besonders praktisch ist der separate Vorratsraum in der Küche. Zusätzlich hat die Küche einen separaten Eingang um von den Parkplätzen die Einkäufe auf kurzem Weg dort hin bringen zu können.

Auf die Seitenterrasse mit Zugang zum Carport oder auf die sonnige, überdachte Terrasse und weiter in den wunderschönen Garten, gelangen Sie vom Wohnbereich aus. Der liebevoll angelegte Gartenteich mit Naturfischen setzt dabei ebenso optische Akzente wie der bestehende Pflanzenbestand, der das komplett umzäunte Grundstück einrahmt. Die mit einer qualitätsvollen Markise überdachte Seitenterrasse und die Hauptterrasse sind mit bestens verlegten, italienischen Polygonal Bruchsteinen ausgestattet und eine Betonzisterne mit Filter und einem Fassungsvermögen von 7.500 Litern sorgt für die nachhaltige Bewässerung der Gartenanlagen.

Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein großzügiges Schlafzimmer mit einem weiteren Zugang zum Garten sowie ein modernes Bad en Suite. Dieses überzeugt mit einer bodengleichen Dusche und hochwertigen Armaturen.

Im Dachgeschoss erwarten Sie, nach dem Durchgang durch die Glastüre, zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zurzeit werden diese als Büro und Sportraum genutzt. Das helle Badezimmer für Kinder oder Gäste ist mit einer Dusche ausgestattet und rundet den Komfort perfekt ab.

Besonders erwähnenswert ist das mit Kirschholzparkett ausgestattete Atelier im ausgebauten Spitzboden mit ca. 35 m<sup>2</sup> sowie der ausgebauter Keller mit Sauna, Duschbad, Wasch- und Trockenraum und zwei weiteren großen Räumen, die individuell von Ihnen genutzt werden können. Hierdurch bietet sich Ihnen die perfekte Homeoffice-

Möglichkeit, da alle wichtigen Räume im Haus Netzwerkanschlüsse in CAT 7 Verkabelung haben und dadurch schnelles Internet mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload möglich ist (Quelle: Telekom).

Ein weiteres Highlight ist die Photovoltaikanlage: Mit der PV-Anlage (9,31 kWp, Baujahr 2012) sichern Sie sich nicht nur eine nachhaltige Energieversorgung, sondern Sie schonen auch Ihren Geldbeutel. 2022 wurden hier beeindruckende 11.551 kWh umweltfreundlicher Strom erzeugt und auch 2023 waren es bemerkenswerte 10.465 kWh.

Nun zur gemütlichen zweiten Wohnung im Dachgeschoss: Diese besteht aus einem kombinierten Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie einem Schlafzimmer mit Bad en Suite und Duschwanne. Somit bieten sich tolle Möglichkeiten an:  
Entweder Sie verwöhnen Ihre Gäste mit rundum Komfort, nutzen das Haus als Mehrgenerationenhaus oder vermieten die zweite Wohnung.

Kurzum gesagt: Diese Immobilie ist ein hochwertiges, freistehendes Zweifamilienhaus, das durch Großzügigkeit, Flexibilität und Komfort absolut überzeugt.

Wenn Sie diese Immobilie anspricht, kontaktieren Sie uns gerne über eine digitale Anfrage. Wir senden Ihnen dann den Exposé-Link zu, sodass Sie den genauen Standort erfahren. Danach rufen Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Ausstattung und Details

Gewerke:

Mauerwerk:

- Poroton mit Dämmputz

Fassade:

- neuer Fassadenanstrich 2020

Küche:

- Hersteller NOLTE, mit Marmor-Arbeitsplatten und erstklassigen Miele-Geräten von 2016
- Weinkühlschrank von Liebherr

Bäder:

- Bad en Suite im EG 2009 modernisiert
- Gäste - WC im EG 2009 modernisiert
- Bad en Suite in der zweiten Wohnung
- Duschbad im DG
- Duschbad im KG

Fenster:

- bodentiefe und hochwertige Holzfenster mit Rollläden
- qualitätsvolle Fliegengitter an allen Fenster und Türen

Böden:

- Terrakottafliesen durchgehend im EG und den Treppen
- Granit in der zweiten Wohnung im DG
- Laminat in den Kinderzimmern (Sportraum und Büro)
- Kirschholzparkett im Atelier / Spitzboden
- Fliesen im Kellergeschoss
- sehr hochwertige, italienische Polygonal Bruchsteine auf den Terrassen

Elektrik:

- Baujahrgleich außer Küche 2016 erneuert
- Netzwerkanschlüsse in vielen Räumen

Heizung:

- Fussbodenheizung im EG und in der zweiten Wohnung
- Heizkörper in den Kinderzimmern (Sportraum und Büro), im Kinder-/Gäste Badezimmer DG, im Atelier und in den Kellerräumen
- Gasbrennwerttherme Viessmann von 2020
- Warmwasserspeicher 160 Liter Vitocell 100-W

Photovoltaikanlage von 2012:

- 9,31 kWp Leistung
- hat noch eine Laufzeit von 6 Jahren (bis 2032) bei Westnetz mit 29 Cent pro kWh

- 2022: 11.551 kWh Stromertrag

- 2023: 10.465 kWh Stromertrag

Garten:

- rundum eingezäunt und nicht einsehbar

- Betonzisterne mit Filter und 7.500 Liter Fassungsvermögen

- Elektroanschlüsse im Garten

- Gartenteich mit Naturfischen

Garage:

- ca. 23 m<sup>2</sup> mit elektrischem Garagentor

Carport:

- Glasdach

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Alles zum Standort

Diese wunderschöne Immobilie liegt im charmanten Euskirchener Ortsteil Euenheim, einer Wohnlage, die Ruhe und Idylle perfekt mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Eingebettet am Rand der Nordeifel präsentiert sich Euenheim als beschauliches Dorf mit gepflegten Fachwerk- und Backsteinhäusern, das gleichzeitig die Nähe zur lebendigen Kreisstadt Euskirchen bietet. Hier genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die A 1 erreichen Sie Köln und Bonn in weniger als einer halben Stunde. Erwähnenswert sind auch die drei großen Buslinien in Richtung Mechernich, Euskirchen und Zülpich/Düren, da man meist mit den Bussen schneller sein Ziel erreicht als mit dem Auto. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Banken, Kindergärten und Schulen sind auch sehr schnell erreichbar.

Besonders reizvoll ist das lebendige Gemeinschaftsleben in Euenheim. Ob Sommerfest des Turnvereins, traditionelle Karnevalsumzüge oder Veranstaltungen der örtlichen Vereine – hier wird Nachbarschaft großgeschrieben. Die unmittelbare Nähe zur Eifel eröffnet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen, die den Alltag bereichern und für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität sorgen.

Mit dieser Immobilie entscheiden Sie sich für eine Lage, die ländliche Ruhe, städtische Nähe und ein herzliches Miteinander auf besondere Weise vereint – ein idealer Ort für Familien, Paare und alle, die ein Zuhause mit Charme und Zukunft suchen.

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25365027 - 53881 Euskirchen

## 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](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)