

Weilerswist

# Historisches Bauernhaus mit Innenhof im Herzen von Weilerswist

Objektnummer: 25365026



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 230 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

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

Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Auf einen Blick

|              |                           |           |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25365026                  | Kaufpreis | 159.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 117,82 m <sup>2</sup> | Haus      | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                         |           |                                                                           |
| Schlafzimmer | 3                         |           |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                         |           |                                                                           |
| Baujahr      | 1805                      |           |                                                                           |

Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          | Endenergiebedarf            | 571.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.03.2035  | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl          | Baujahr laut Energieausweis | 1805           |

Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

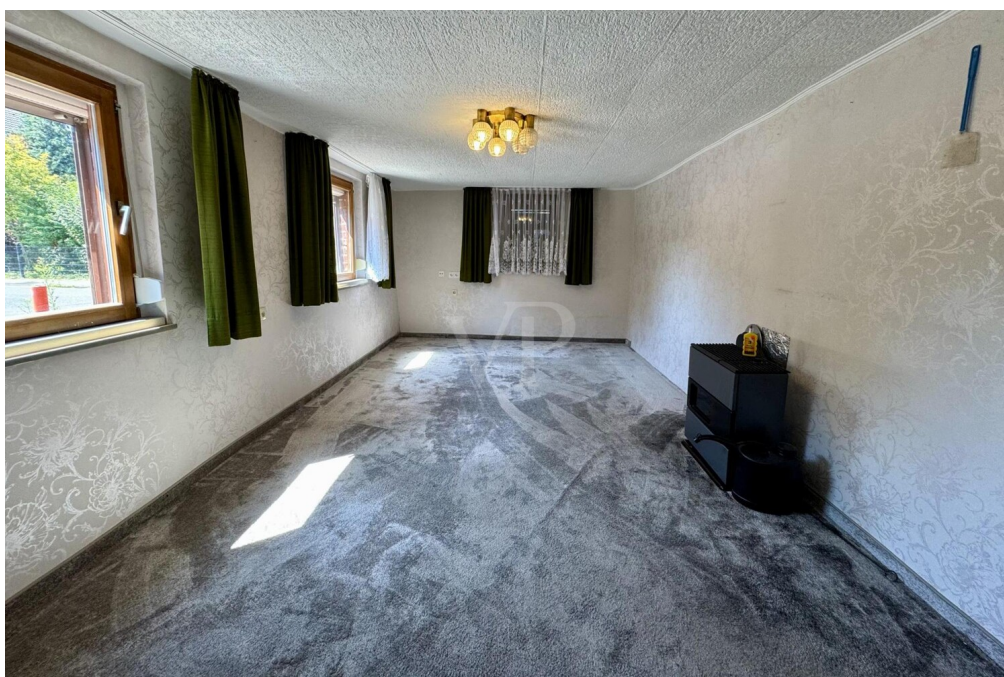
## Die Immobilie





Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Die Immobilie





Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Die Immobilie





Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Die Immobilie





Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Die Immobilie





Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Die Immobilie



Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

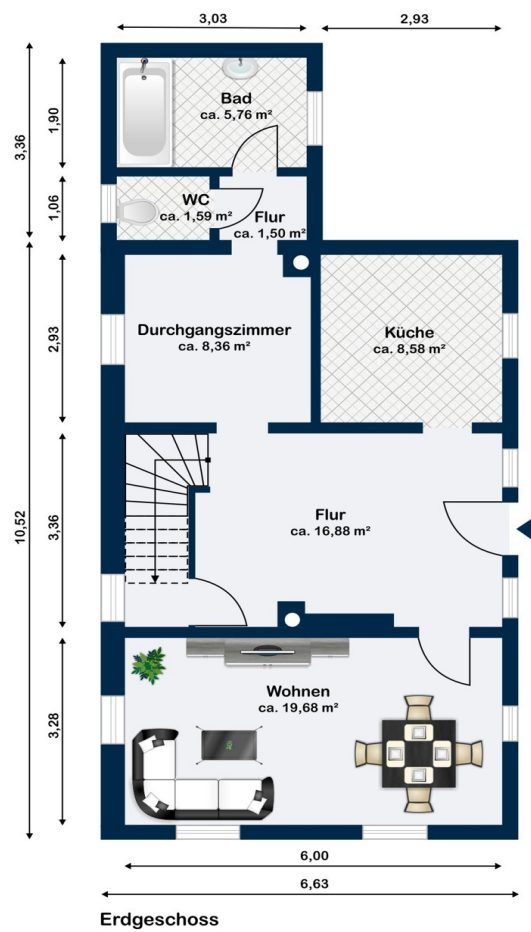
## Die Immobilie

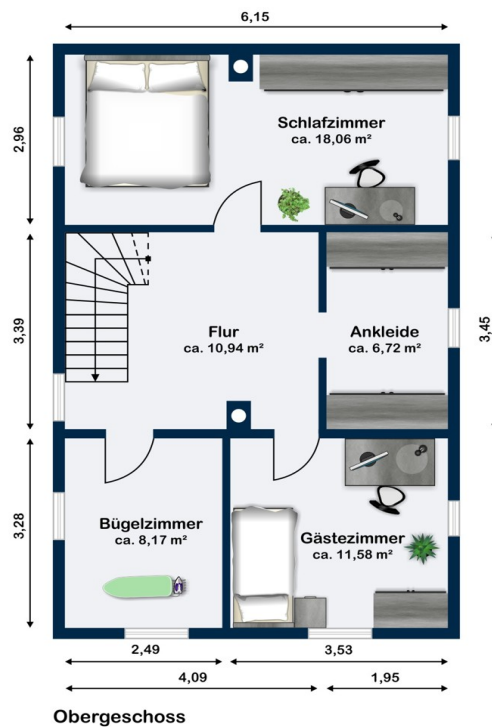




Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## 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: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses ruhigliegende Einfamilienhaus in Weilerswist.

Hier würde es sich auf circa 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 230 m<sup>2</sup> wohnen.

Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 1000 Mbit/s im Download und von 50 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Vodafone)

Insgesamt bietet die Immobilie sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer und eine Ankleide im Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer sowie ein Durchgangszimmer hin zum Badezimmer und WC des Hauses.

Die Küche, die über eine praktische Sitzecke verfügt, hat eine angenehme Größe und schließt direkt an den Flur im Erdgeschoss an. Ebenfalls angrenzend zum Flur befindet sich der geräumige Wohnbereich, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Die drei Schlafzimmer bieten genügend Platz für eine kleine Familie. Das große Badezimmer im Erdgeschoss müsste noch dem modernen Stil von heute angepasst werden.

Der Öfen sorgt in den kalten Wintermonaten für wohlige Wärme im Erdgeschoss des Hauses. Der innenliegende Hof bietet einen sicheren Platz für Kinder zum Spielen und für Heimwerker, die sich in der angrenzenden Werkstatt entfalten könnten.

Der geräumige Gewölbekeller, der über den Flur im Erdgeschoss erreichbar ist, bietet mehr als genügend Platz um Lebensmittel oder Getränke zu lagern.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe und bieten eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben.

Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial, nach erfolgter Sanierung der Gewerke eine tolle Traumimmobilie zu werden. Mit Kreativität und handwerklichem Geschick lässt sich dieses Haus in ein echtes Schmuckstück verwandeln.

Haben wir Ihr Interesse für dieses Einfamilienhaus geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.

Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Ausstattung und Details

Baubeschreibung und Stand der Gewerke:

- Doppelt verglaste Holzfenster mit manuellen Rollläden
- Bodenbeläge: überwiegend Teppich und Holzdielen sowie teilweise PVC
- Elektrik modernisierungsbedürftig
- Ölofen ist vorhanden, das Obergeschoss wird mit Elektroheizkörpern beheizt

Überdachte Anbauten:

- Überdachte Sitzgelegenheit
- Geräteschuppen
- Werkstatt
- Heizungsraum mit Öl-Tanks für den Ölofen
- Ehemalige Stallung mit Waschküche im Erdgeschoss



Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Weilerswist, die 15 Ortsteile umfasst, befindet sich im nördlichen Teil des Kreises Euskirchen und somit im südwestlichen Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt liegt im wunderschönen Naturpark Rheinland mit sieben Wasserburgen und verschiedenen Denkmälern. Die Erlebnisregion Nordeifel mit ihren Wäldern und Wiesen bietet viele begehrte Ausflugsziele und ist perfekt zum Wandern, Radfahren, Kulturerleben oder für Familienausflüge geeignet.

Der Ort zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus lokalen Gaststätten, Einzelhandel und verschiedenen Dienstleistern aus, die das Stadtbild und das Gemeinschaftsleben prägen. Die Einkäufe des täglichen Bedarfs oder Arzttermine können Sie entspannt im Ortskern erledigen.

Auch für den Nachwuchs ist gesorgt: verschiedene Kindergärten, eine Grundschule sowie die Gesamtschule Weilerswist, Sportanlagen und eine Bibliothek sind vorhanden. Zudem bietet Weilerswist ein breitgefächertes Angebot an Sport-, Hobby- und Heimatvereinen, wie Fußball, Handball, aber auch Luft- und Flugsport.

Vor allem die Infrastruktur ist nennenswert: Mit dem Bus oder der Bahn erreichen Sie ganz bequem Köln, Bonn, Brühl oder Euskirchen. Für die Autofahrer wird dies hervorragend ergänzt durch das nahegelegene Autobahnkreuz Bliesheim mit den direkten Autobahnauffahrten der A1 in Richtung Köln oder Trier und der A61 Richtung Koblenz.

Objektnummer: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 571.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1805.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25365026 - 53919 Weilerswist

## 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)