

Weilerswist

# Bauernhaus mit Charakter und Innenhof im Kern von Weilerswist

Property ID: 25365026



PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117,82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 230 m<sup>2</sup>

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## At a glance

Property ID	25365026	Purchase Price	159.000 EUR
Living Space	ca. 117,82 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1805		

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	571.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1805

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## The property



Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## The property



Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## The property



Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## The property



Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## The property



Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## The property



Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## The property



Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## The property



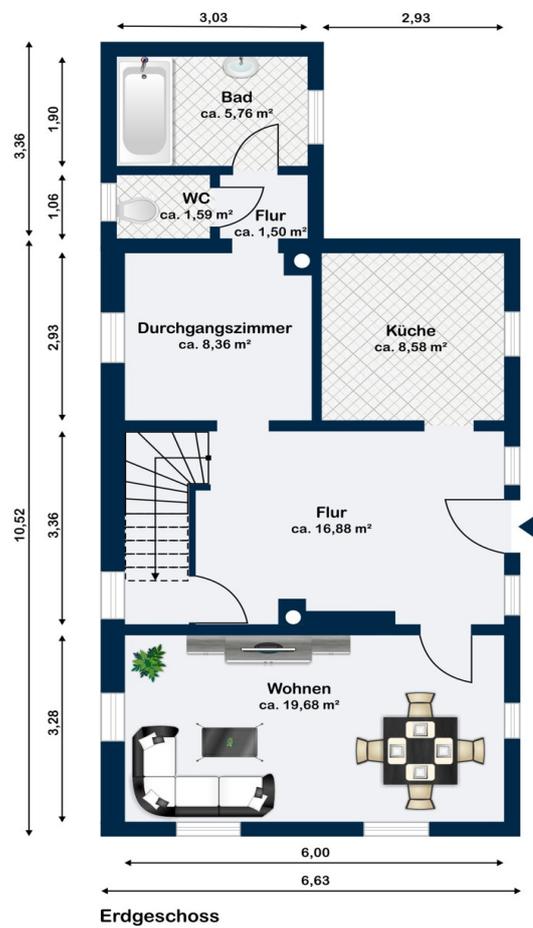
Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

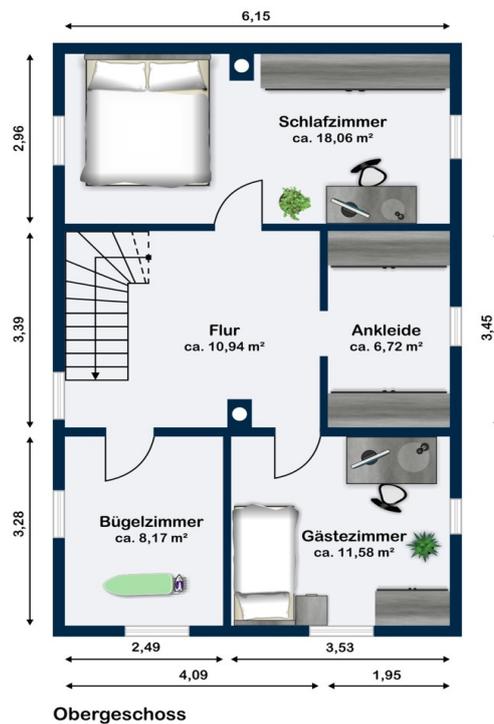
## The property



Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## A first impression

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 circa 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)

Die Immobilie verfügt insgesamt über sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie eine Ankleide im Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer und ein Durchgangszimmer, das zum Badezimmer und separaten WC führt.

Die Küche hat eine angenehme Größe und grenzt direkt an den Flur im Erdgeschoss. Ebenfalls vom Flur aus erreichbar ist der großzügige Wohnbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine kleine Familie. Das großzügig geschnittene Bad im Erdgeschoss entspricht noch nicht ganz dem heutigen modernen Standard und sollte modernisiert werden.

Ein Öfen sorgt im Erdgeschoss in den kalten Monaten für behagliche Wärme. Der innenliegende Hof stellt einen geschützten Ort für Kinder zum Spielen dar und bietet Heimwerkern Platz, sich in der angrenzenden Werkstatt zu entfalten.

Der große Gewölbekeller, der über den Flur zugänglich ist, bietet reichlich Raum zur Lagerung von Lebensmitteln oder Getränken.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe und sorgen für eine gute alltägliche Versorgung.

Diese Immobilie hat insgesamt großes Potenzial, nach Sanierung der Gewerke zur Traumimmobilie zu werden. Mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen kann hier ein echtes Schmuckstück entstehen.

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.

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Details of amenities

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

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## All about the location

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.

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25365026 - 53919 Weilerswist

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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