

# Exposé

## Villa in Euskirchen

**riesige Doppelvilla in Topzustand als Firmensitz und zum Wohnen**



Objekt-Nr. OM-315952

**Villa**

Verkauf: **1.480.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans Gülker  
Telefon: 02251 9219554

53881 Euskirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	2.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	45,00	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	1.079,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen heute eine wunderbare, repräsentative Villa in Massivbauweise mit unfassbaren 1079qm hochwertiger Wohn- bzw. Bürofläche an. Das Objekt eignet sich perfekt für eine exklusive Kombination aus Arbeiten und Wohnen und befindet sich im IPAS Euskirchen. Das Anwesen ist aktuell als Wohnhaus mit Gewerbeteil eingetragen und erlaubt die Wohnnutzung dem gewerbetreibenden Eigentümer oder dem Betriebsinhaber in Verbindung mit der Ausübung des Gewerbes unter einem Dach.

Die repräsentative Villa ist absolut hochwertig in Massivbauweise erstellt, gedämmt und mit ganzem Felsbrand verklindert. Geniessen Sie helle, moderne, frisch renovierte Räume, neue Bäder und sanitäre Einrichtungen. Im gesamten Objekt Fussbodenheizung, Feinsteinzeug, Küche, Ladestation für Elektroautos, Koiteich und nahezu alles was das Herz begehrt. Das Objekt befindet sich in beneidenswert gutem Zustand und lässt hinsichtlich Komfort und Ausstattung keine Wünsche offen.

Die amtlich genehmigte Nutzung dieser Immobilie erlaubt ausdrücklich das Bewohnen der Immobilie durch den Eigentümer bzw. den Betriebsinhaber bei gleichzeitiger gewerblicher Nutzung der restlichen Einheiten. Natürlich wird auch eine ausschliesslich gewerbliche Nutzung durch die Behörde genehmigt. So ist z.B. vorstellbar mit Ihrem Unternehmen einzuziehen und weitere Flächen zur Kostendeckung / Gewinnerzielung an andere gewerbliche Unternehmen oder Personen zu vermieten.

Aufgrund der sehr hochwertigen Ausstattung eignet sich das Objekt z.B. als Yoga, Reiki oder Gesundheitszentrum, Schulungszentrum, für alle Arten der Beratung, Seminar- und Schulungsräume mit Übernachtungsmöglichkeit und natürlich als repräsentativer Unternehmenssitz. IT und Technologie Unternehmen, E-Commerce Unternehmen, Unternehmen für erneuerbare Energien oder Online Dienstleistungen finden hier ausreichend Expansionsmöglichkeiten und Anschluss ans Glasfasernetz.

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Natürliche Materialien schaffen eine geerdete und ruhige Atmosphäre. Sie schauen in den grünen Garten mit Blick auf ein kleines Naturschutzgebiet. An einem leicht plätschernden Koiteich direkt an der Terrasse können Sie entspannen. Das ganze Anwesen erscheint in natürlichen Materialien (Felsbrandklinker, Feinsteinzeug und Holz) und ist einladend warm und natürlich. Die optimale Atmosphäre um Wohnen und Arbeiten zu kombinieren und zur inneren Ruhe zu finden. Sie erreichen die Räumlichkeiten im EG barrierefrei.

Das Objekt ist sehr gut gedämmt, so dass Sie mit geringen Heiz- und damit geringen Nebenkosten rechnen können. Wohlige Wärme durch Fussbodenheizung, Sonnenterasse und ein parkähnlicher Garten runden das Angebot ab.

Haustyp: Doppelhaus Villa in Massivbauweise, komplett energetisch gedämmt dadurch geringe Nebenkosten, Fussbodenheizung, elektrische Rolläden, Aufdachdämmung, hell und freundlich.

Einrichtung/Extras: Elektro Ladestation, Fußbodenheizung, Glasfasernetz, Terrassen und Balkone, parkähnlicher Garten, Koi Teich vor der Villa, lichtdurchfluteter Eingangsbereich (großes Dachfenster), neue und modernisierte Badezimmer, moderne und pflegeleichte Bodenbeläge, am Naturschutzgebiet

Energieausweis vom 1.6.2023 liegt vor. Klasse C 97,8kWh Endenergiebedarf

## Ausstattung

Diese wunderschöne Doppel-Villa ist frisch renoviert und kann nach Vereinbarung der Übergabemodalitäten vom neuen Eigentümer zeitnah genutzt werden.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lage: verkehrsgünstig angebunden: Autobahn A61 5km Autobahn A1 7km Köln Domplatte 41km Bonn Münster 29km Airport Köln Bonn 48km Lebensmittel Discount 3km Bushaltestelle im Gewerbegebiet Tankstelle 1km Bahnhaltestelle mit Anschluss an Euskirchen, Köln und Bonn

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, es fällt KEINE Maklerprovision an und ist damit für Sie provisionsfrei.

### Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt im IPAS, dem Industriepark "Am Silberberg". Auf 1,8 Mio. qm finden sich über 60 Betriebe mit insgesamt ca. 3.000 Beschäftigten. Weltkonzerne wie Procter & Gamble, DHL und Amazon.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingang mit Olivenbäumen



Feigenbaum im Vorgarten

# Exposé - Galerie



Blick zum kl Naturschutzgebiet

# Exposé - Galerie



Kuppel im Entrée



Beispiel Bad

# Exposé - Galerie



Laimbinder+Holzverkleidung OG



Sonnenraum im OG

# Exposé - Galerie



Beispiel neues Bad



Basalt Kopfsteinpflaster Front



# Exposé - Galerie



Koiteich



Brücke Koiteich

# Exposé - Galerie



garten + Objektrückseite



Eingang

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Beispiel Bad

# Exposé - Galerie



Beispiel Bad



Besprechungsraum 3

# Exposé - Grundrisse

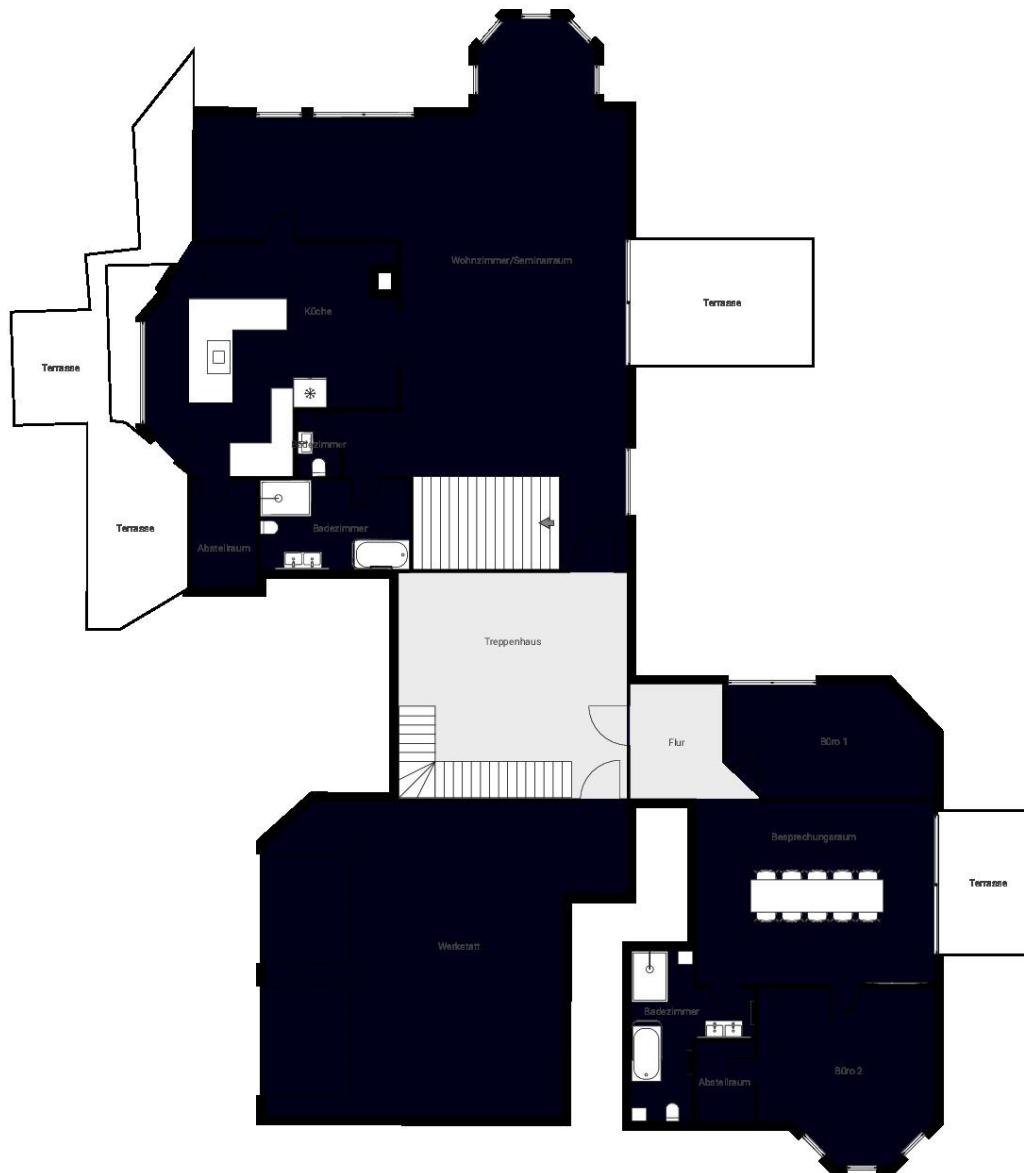
## Grundriss Aktuell

, Euskirchen, NRW, Deutschland  
ETAGEN: 3 - RÄUME: 45



### ▼ Erdgeschoss

RÄUME: 13



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

Page 1/3

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Aktuell

, Euskirchen, NRW, Deutschland  
ETAGEN: 3 - RÄUME: 45



### ▼ 1. Stock

RÄUME: 16



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

Page 2/3

# Exposé - Grundrisse

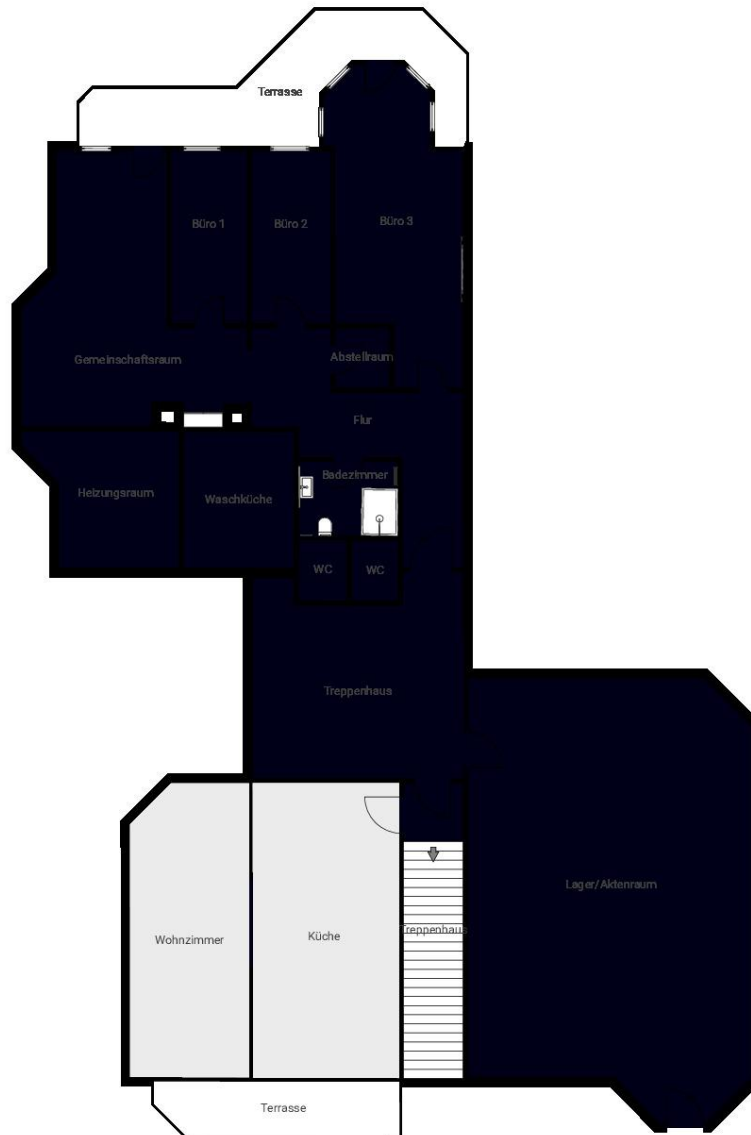
## Grundriss Aktuell

, Euskirchen, NRW, Deutschland  
ETAGEN: 3 - RÄUME: 45



### ▼ Souterrain

RÄUME: 16



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

Page 3/3