

# Exposé

## Einfamilienhaus in Euskirchen

### Geräumiges, 8-Zimmer-Einfamilienhaus mit gehobener Innenausstattung in Euskirchen



Objekt-Nr. OM-320045

### Einfamilienhaus

Verkauf: **735.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Schaefer

Gutenbergstr. 12  
53879 Euskirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.079,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- ☛ Baujahr 1970,
- ☛ Grundstücksgröße ca. 1079 qm,
- ☛ Bodenrichtwert gemäß Boris NRW = 350 €,
- ☛ Wohnfläche mit Dachgeschoß ca. 245 qm,
- ☛ Wohnfläche ohne Dachgeschoß ca. 189 qm,
- ☛ voll unterkellert,
- ☛ Doppelgarage,
- ☛ Gastherme, Fa. Buderus,
- ☛ Energieausweis 228 kWh (m<sup>2</sup> x a),
- ☛ 2018 komplett renoviert, auch Gas, Wasser & Elektro,
- ☛ Wunderschöner alter Buchenbestand im Garten,
- ☛ Garten von hinten nicht einsehbar,
- ☛ Sehr ruhige Lage,
- ☛ Gutenbergstr 12, 53879 Euskirchen
- ☛ Verkauf von Privat - ohne Makler!
- ☛ Kontakt mobil: 0176-72302190
- ☛ Verkaufspreis: 735.000,-- €

### Anmerkung:

Es besteht die Möglichkeit, später einmal ein Sechsfamilienhaus auf diesem Grundstück zu bauen!!

## Ausstattung

- ☛ Neue Fenster (Kömmerring) mit Sicherheitsglas + elektrischen Rollläden,
- ☛ Neue selbst einschlagende Türen (Bänder nicht sichtbar),
- ☛ Gemauerter Wohnzimmerkamin von der Fa. Wergen in Zülpich,
- ☛ Eiche Stabparkettboden neu geschliffen und vierfach versiegelt,
- ☛ Nolte Küche Hochglanz weiß, mit Liebherr Kühlschrank und hochwertigen Geräten,
- ☛ hochwertige Sideboards mit Glaseinsatz,
- ☛ Eingangsbereich und Treppe aus italienischem Marmor,

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Euskirchen. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Ärzte, Restaurants, Supermärkte, zwei Bäckereien und ein Café vor. Außerdem gibt es einige Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Tierhandlungen und eine Bibliothek.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	228,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A

## Exposé - Galerie



Straßenseite

# Exposé - Galerie



Küche

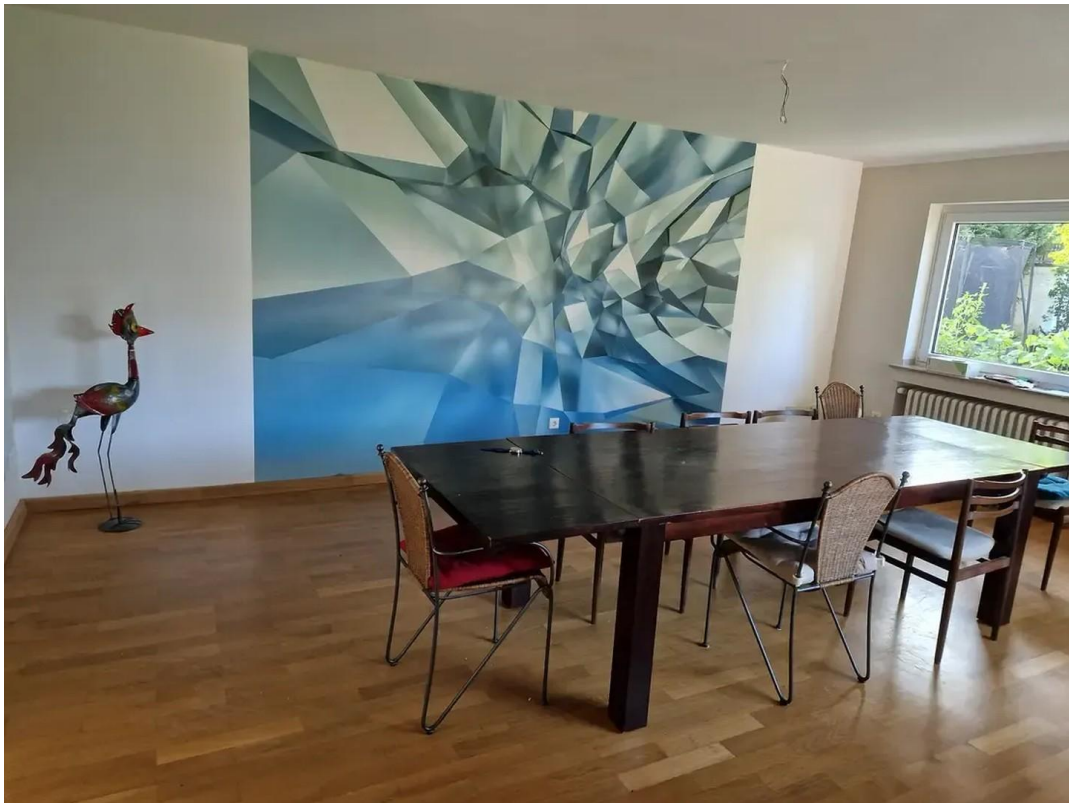


Küche 2

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kaminofen im Wohnzimmer



Arbeitszimmer, EG

# Exposé - Galerie



Aufgang zum OG, beleuchtet



Dusche OG, barrierefrei



Bad im OG



# Exposé - Galerie

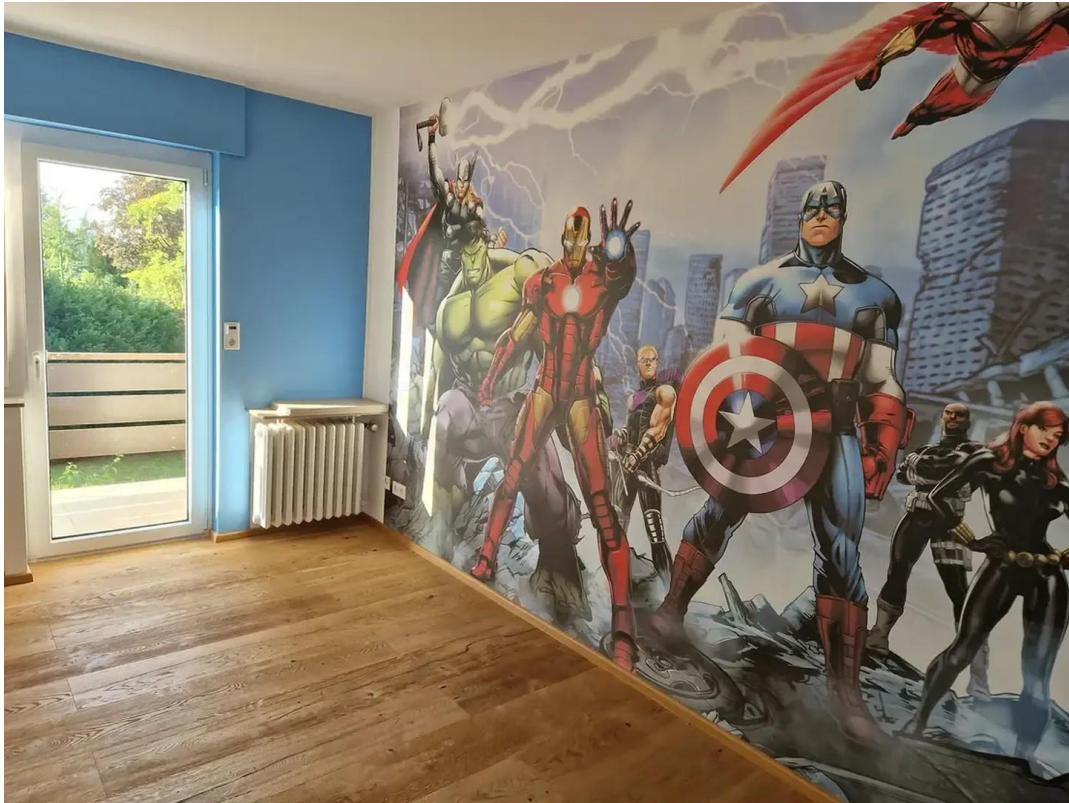


Schlafzimmer



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Kunderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Aufgang zum DG



Dachgeschoß, ausgebaut

# Exposé - Galerie



Gartenseite



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Garten, Blick Gebäudeseite



Garten, Blick auf Rückseite

# Exposé - Galerie



Garten mit alter Blutbuche



Alte Blutbuche