

# Exposé

## Einfamilienhaus in Euskirchen

### EFH, freistehendes Paradies für Mensch und Tier



Objekt-Nr. **OM-295225**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **375.000 €**

53881 Euskirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1920	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	2.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EFH mit 2.000qm Grundstück, zwei Torzufahrten, direkt am Feld, Vierbeiner gerne gesehen.

Liebevoll hergerichtet, einziehen und wohlfühlen. Kein Sanierungsstau.

Das Haus hat 130 qm Wohnfläche u. wurde vollständig entkernt, saniert und energetisch optimiert. Das Mauerwerk wurde komplett gereinigt u. mit Gipsputz neu verputzt. Im gesamten Haus wurden neue Fenster und Terrassentüren mit Dreifachverglasung eingebaut. Auch die Leitungen für Kanal, Wasser und Strom wurden komplett erneuert. Das Dach wurde mit 180 mm Innendämmung gedämmt und mit Tonziegeln neu gedeckt. Alle Außenwände des Hauses wurden mit einer 80 mm Außendämmung versehen.

Jede Etage verfügt über DSL mit Router oder Verstärker sowie über ein separates TV Kabel.

Die Beheizung des Objektes erfolgt über Erdgas.

Zur Nutzung des rustikalen norwegischen Kaminofens im Wohnzimmer wurde ein Edelstahlkaminabzug außen montiert.

In den beiden oberen Etagen wurde unbehandeltes Eichenparkett verlegt. Darunter wurde aus Brandschutzgründen ein Fermazellboden F 90 neu aufgebaut.

Vom Hauseingang aus eröffnet sich ein geräumiger Flur. Der Boden im Erdgeschoss ist gefliest und wirkt durch die Holzbohlenoptik warm und gemütlich. Der Flur bietet Zugang zu Keller, Gäste-WC, Küche und Wohnzimmer ebenso wie auch dem Treppenaufgang in die Obergeschosse. Die Treppe wurde von einem Tischler massgefertigt.

Die Küche hat einen separaten Ausgang zum Hof. Dieser ist komplett und uneinsehbar eingefriedet. Für den Dunstabzug im Küchenbereich ist ein Abzug nach außen vorgerichtet.

Von der Küche aus erreichen Sie das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Durch die eingebauten Oberlichtfenster und zwei großen Terrassentüren hat das Wohnzimmer ein wintergartenähnliches Flair und wird durch die anschließende überdachte Terrasse (ca. 16 qm) optisch vergrößert.

Von hier aus bietet sich ein schöner Blick auf den Altbaumbestand und die Gartenhäuser in Ihrem Garten/ Grundstück.

Im ersten OG befindet sich neben dem Schlafzimmer das großräumige Tageslichtbad. Die große Dusche 1,20 m mal 1,20 m ist 1,90 m hoch gefliest und es ist eine Badewanne installiert. Die Schlafräume im ersten OG und unter dem Dach wurden überwiegend Elektromog frei gestaltet. In den Fußleisten liegen die Elektroleitungen, so dass Sie nach Bedarf weitere Steckdosen installieren können.

Vom diesem Schlafzimmer (1.OG) aus gelangen Sie auf die obere vorgerichtete Außenterrasse mit einem freien, unverbaubaren Blick auf Ihren Garten mit vielen alten

Bestandsbäumen und über die freien angrenzenden Felder.

Die Bitumenbahnen wurden fachgerecht verschweißt und können vom neuen Eigentümer direkt nach Bedarf mit dem gewünschten Belag versehen und ein Geländer nach eigenen Vorstellungen montiert werden.

Ein weiteres Schlafzimmer befindet sich unter dem Dach. Hier wurde Wert auf die sichtbaren Dachbalken gelegt, die diesen Raum besonders wirken lassen. Hier befindet sich in einem Nebenraum die neue Gasbrennwerttherme vom Haus.

Der beheizbare Keller wird derzeit als Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner genutzt.

Beidseitig befahrbar.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

# Lage

Das hier angebotene Objekt befindet sich in Euenheim, Stadtteil zur Kreisstadt Euskirchen. In dieser Lage haben Sie eine sehr gute Infrastruktur. Die Bushaltestelle befindet sich in Hausnähe und in 3 Autominuten haben Sie die Autobahnauffahrt Wisskirchen (A1 Richtung Köln und Blankenheim) erreicht.

Dies bietet Ihnen die Möglichkeit sehr schnell in Köln oder Bonn zu sein.

Das Grundstück ist von Feldern begrenzt (keine Nachbarn) und verfügt über zwei Zufahrten.

In Euenheim wohnen Sie wenige Autominuten von dem Zentrum in Euskirchen entfernt. In dieser Wohnlage gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ein Krankenhaus, verschiedene Schulen und mehrere Kindergärten u.a. fußläufig erreichbar

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



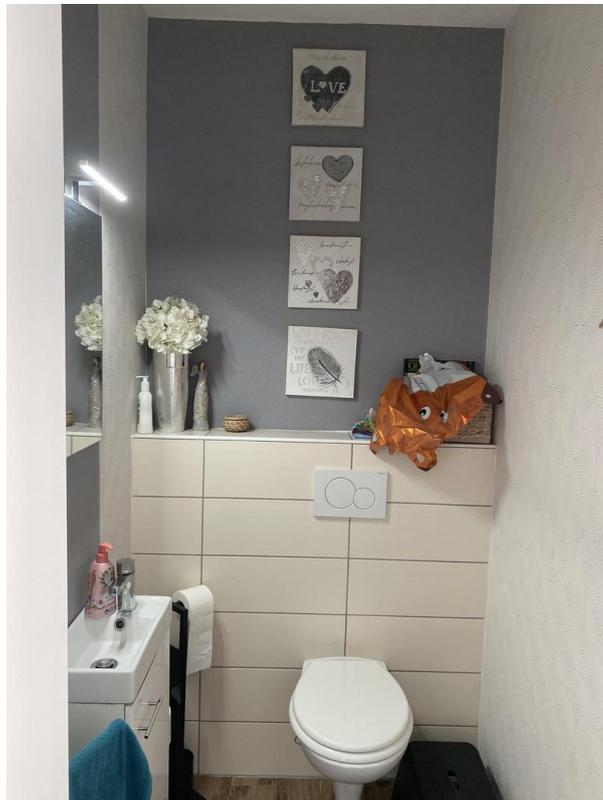
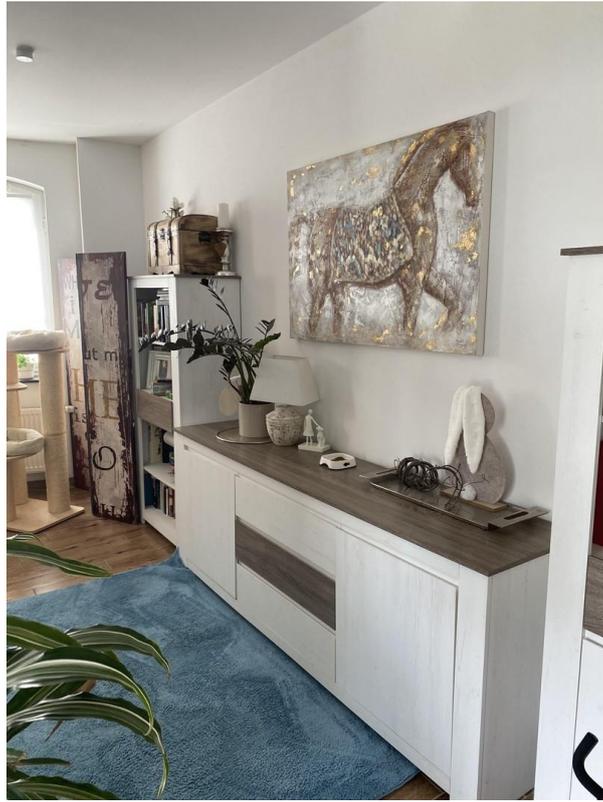
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

