

Exposé

Einfamilienhaus in Euskirchen

**Architektenhaus in citynaher Südstadtlage, ideal für
Wohnen & Arbeiten und Mehrgenerationenwohnen**



Objekt-Nr. OM-425739

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Moselstraße
53879 Euskirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1964	Wohnfläche	308,00 m ²
Grundstücksfläche	1.352,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	13,00	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein großzügiges und besonderes Wohnhaus mit separater Gewerbeeinheit und Einliegerwohnung. Seine Gestaltung und die ausgeklügelte Funktionalität seines Grundrisses sind geprägt vom Bauhausstil. Ein bekannter Euskirchener Architekt hat dieses Haus für sich selber als Arbeitsstätte und als Wohnhaus für seine Familie im Jahre 1964 auf dem 1.352 m² großem Grundstück in Südwestausrichtung erstellt.

Die Solidität der Bauausführung und die Qualität des Entwurfes war für seine Zeit überdurchschnittlich. Aufgrund der zentralen Erschließung der Räumlichkeiten sind diverse Nutzungsoptionen möglich. Beispielsweise bietet sich die Einrichtung einer großzügigen barrierefreien Wohneinheit oder die Kombination eines erdgeschossigen Appartements mit großzügigen Homeoffice-Optionen ergänzend zur Hauptwohnung mit an.

Der Grundstückszuschnitt ist trotz der Nähe zur Innenstadt großzügig. Diese Immobilie bietet die selten gewordene Möglichkeit, sehr zentral und zugleich ruhig sowie im Grünen zu arbeiten und zu wohnen. Im großen Garten mit seinem alten Baumbestand ist man vom Lärm der Stadt sowie von neugierigen Blicken der Nachbarschaft abgeschirmt. Hier haben Kinder viel Platz zum Spielen. Man findet hier Ruhe zum Entspannen und Freiraum zum Feiern.

Das Haus hat zwei Eingänge, die linke Tür führt zur 42 m² großen separat liegenden Einliegerwohnung im Obergeschoss. Durch die rechte Eingangstüre betritt man einen Flur mit Zugang zu den Büroräumen sowie – durch eine weitere Abschlusstür – zur Hauptwohnung. Die 108 m² große Gewerbeeinheit besteht aus einem Großraumbüro, zwei weiteren Büroräumen sowie einem Besprechungsraum. Die hinteren Büroräume sind gartenseitig gelegen und teils ein Anbau aus dem Jahr 1989.

Die Wohnung orientiert sich um die zentral gelegene Diele. Diese ist ein Empfangsraum, der auch zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangt man zu den anderen Bereichen des Hauses wie Garderobe, Gäste-WC, Wohnzimmer- Esszimmer, Küche und zur Terrasse bzw. den Garten.

Das Wohnzimmer geht offen in das Esszimmer über. Große Fenster lassen den Raum von morgens bis abends in Sonnenlicht tauchen. Vom Esszimmer gelangt man in die Küche; dahinter befindet sich ein weiteres kleines Zimmer, das als zusätzliches Esszimmer oder multifunktional genutzt werden kann. In diesen Räumen wäre auch die Einrichtung einer modernen und großzügigen Wohnküche möglich. Dem Wohnbereich ist die südwestlich ausgerichtete Terrasse zugeordnet, die einen regengeschützten Sitzplatz bietet und auf der man die Abendsonne genießen kann.

Von der Diele aus gelangt man über eine Treppe ins Obergeschoss der Hauptwohnung, das über einen Flur, vier Schlafräume und zwei Badezimmer verfügt, von denen eines dem Elternschlafzimmer zugeordnet ist. Vom Balkon aus genießt man einen schönen Blick ins Grüne.

Bewohner der Einliegerwohnung (derzeit vermietet), benutzen die separate Eingangstüre. Die Wohnung hat ein Wohnzimmer, ein nach Süden ausgerichtetes Schlafzimmer mit Balkon, eine kleine Küche und ein Bad.

Der Keller bietet mit seinen acht Räumen auf 200 m² zahlreiche Möglichkeiten – sei es für Fitness, Sauna, Hobby, Vorratshaltung oder als Lager- und Archivräume für ein Gewerbe. Vor dem Haus befinden sich drei PKW-Stellplätze sowie eine Doppelgarage mit dahinterliegendem Geräteraum.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Nutzungsmöglichkeiten:

Das Haus kann in seiner bisherigen Form als Kombination aus Gewerbe- und Wohneinheit genutzt werden. Alternativ bestehen vielfältige Möglichkeiten, den Grundriss durch kleinere oder auch umfassendere Umbaumaßnahmen an die eigenen Vorstellungen anzupassen. So lässt sich beispielsweise unter Einbeziehung der ehemaligen Büroräume eine sehr hochwertige, großzügige Wohnsituation mit integriertem Homeoffice realisieren. Ebenso ist – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigungen – auch der Ausbau von bis zu drei Wohneinheiten im Gebäude denkbar.

Für ernsthafte Interessenten bieten die Verkäufer, selbst Architekten, bei Bedarf eine unverbindliche und kostenfreie Beratung zu Gestaltungsmöglichkeiten sowie realisierbaren Grundrissvarianten an. Zudem liegt eine aktuelle Energieberatung mit konkreten Planungsvorschlägen zur Optimierung der energetischen Situation vor.

Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Euskirchen. Schulen und Kindergärten, kulturelle Einrichtungen, verschiedene Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und Einkaufszentren sind fußläufig zu erreichen. Schnell ist man in der naheliegenden Eifel mit ihren vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Verbindungen des öffentlichen Verkehrs sowie die Autobahnanbindung geben die Möglichkeit, größere Städte der Region komfortabel zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Architektenhaus in citynaher Südstadtlage

Erdgeschoss
Bestand
Nutzung
Einfamilienhaus mit
Büro
und Einliegerwohnung (OG)

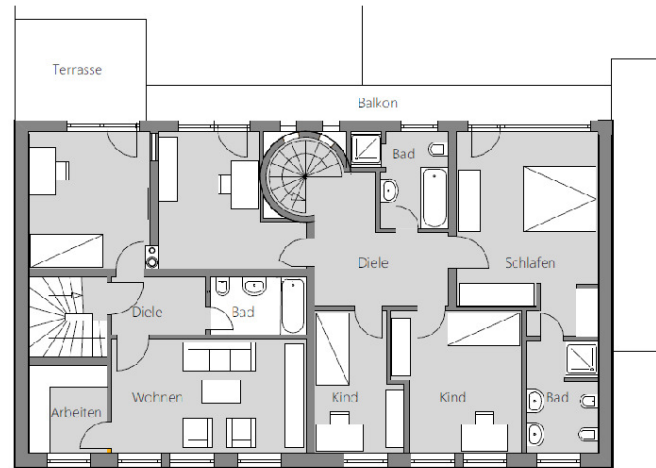


Februar 2026

Exposé - Grundrisse

Architektenhaus in citynaher Südstadtlage

Bestand



Einliegerwohnung (OG)



Untergeschoss

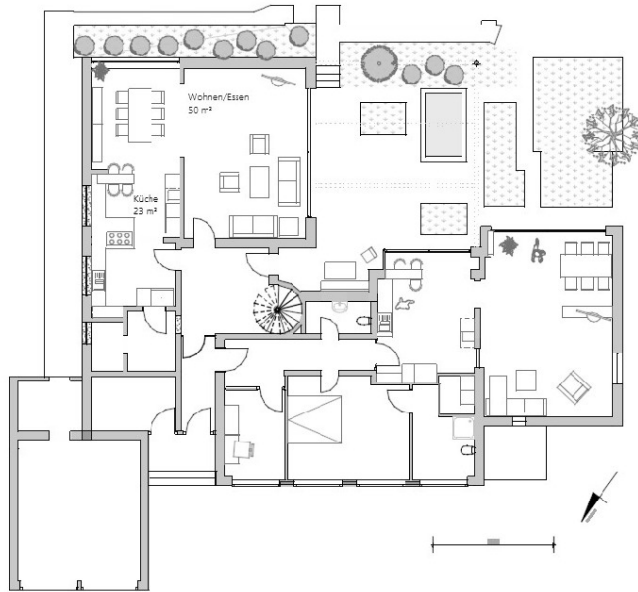
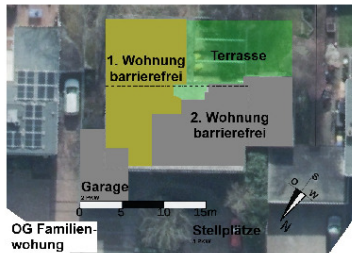
Februar 2026

Exposé - Grundrisse

**Architektenhaus in
citynaher Südstadtlage**

**Ausbauoption 1:
Einfamilienhaus**

**EG – barrierefreie,
separate Wohnung**



Hinweis: Bei den dargestellten Optionen handelt es sich um beispielhafte Darstellungen, Planungs-, Bauantrags- und Ausführungsleistungen sind nicht Bestandteil des Angebotes

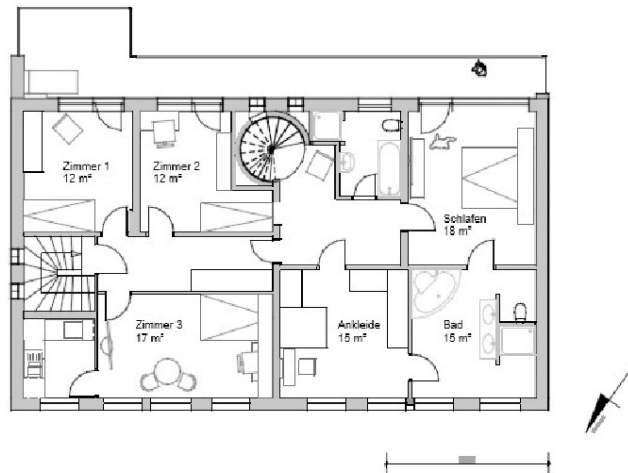
Februar 2026

Exposé - Grundrisse

Architektenhaus in citynaher Südstadtlage

Ausbauoption 1:
Einfamilienhaus

OG Schlagzimmer
mit Ankleide,
Großem Bad und
3 (Kinder-)zimmern



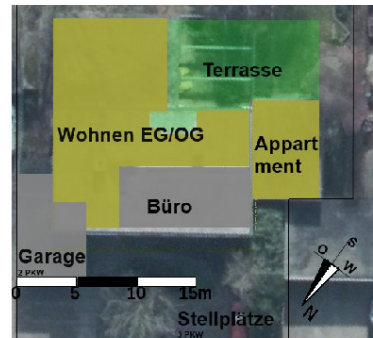
Hinweis: Bei den dargestellten Optionen handelt es sich um beispielhafte Darstellungen, Planungs-, Bauantrags- und Ausführungsleistungen sind nicht Bestandteil des Angebotes
Februar 2026

Exposé - Grundrisse

Architektenhaus in citynaher Südstadtlage

Ausbauoption 2:
Einfamilienhaus

Erdgeschoss
1-2 große (Home)officebereiche
Apartment
Fitnessraum zur Terrasse



Hinweis: Bei den dargestellten Optionen handelt es sich um beispielhafte Darstellungen, Planungs-, Bauantrags- und Ausführungsleistungen sind nicht Bestandteil des Angebotes

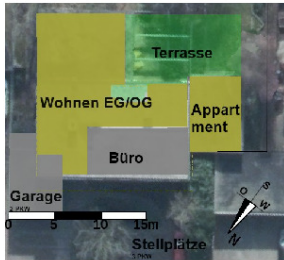
Februar 2026

Exposé - Grundrisse

Architektenhaus in citynaher Südstadtlage

Ausbauoption 2:

Visualisierungen



Es sind viele weitere Varianten entsprechend Ihrer Vorstellungen möglich. Siehe Beschreibung im Anzeigentext

Februar 2026

Exposé - Grundrisse

Architektenhaus in citynaher Südstadtlage

Für ernsthafte Interessenten bieten die Verkäufer, selbst Architekten, bei Bedarf eine unverbindliche und kostenfreie Beratung zu Gestaltungsmöglichkeiten sowie realisierbaren Grundrissvarianten an.



Februar 2026