

Exposé

Erdgeschosswohnung in Euskirchen

192qm Luxus Wohnung Flammersheim Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. OM-433333

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.200 € + NK**

53881 Euskirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	192,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	390 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

192 qm kernsanierte, lichtdurchflutete und luxuriöse, barrierefreie 7 Zimmer ab 1. Mai 2026. Sie sind nach Kernsanierung der 1. Mieter. Diese Traumwohnung finden Sie in einem außergewöhnlichen, repräsentativen Jugendstilhaus im Euskirchener Ortsteil Flamersheim. Parterrewohnung mit separatem Eingang als Anbau mit lichtdurchflutetem Loft-Charakter.

Aktuell laufen die Sanierungsarbeiten und der vordere Loftbereich mit hochwertigen Brunner Kachelofen ist gerade fertiggestellt. Dieses Schmuckstück wird vollständig neu renoviert übergeben und genügt dann höchsten Ansprüchen. Wir stellen hier dem Baufortschritt entsprechend Bilder der Wohnung ein. Neue Feinsteinzeugböden, frisch verputzte Wände und Decken, neue Bäder und neue Elektroschalter.

Der Garten liegt nach hinten mit Blick ins Grüne und geschützt vom Strassenlärm. Genießen Sie die frische Luft und die Natur. Entspannen oder Sonnenbaden Sie hier und nehmen Mahlzeiten im Freien ein. Eine wunderbare Erweiterung des Wohnraumes unter freiem Himmel. Es ist eine Landhausstil-Küche mit Kochinsel eingebaut mit allen E-Geräten.

Die Wohnung ist zentral gelegen und Sie können alle Geschäfte des täglichen Bedarfs ohne Auto im Umkreis von wenigen hundert Metern erledigen. (Bäcker, Edeka, Norma, Getränkemarkt, Friseur, Arzt, Apotheke, E-Ladestation, Eisdiele, SB Center Kreissparkasse, Restaurant, etc.)

Eine Bushaltestelle Linie 737/873 wird in ca. 150 Meter Entfernung angefahren. In Euskirchen werden alle Schulformen angeboten.

Großer umfriedeter und nicht einsehbarer Garten mit Sonnenterrasse. Nach Absprache ganz oder teilweise zu nutzen. Garage, Carports, Stellplätze, Werkstatt, Schuppen und Gartenhaus sind vorhanden und können bei Bedarf optional gemietet werden. Insgesamt stehen ca. 150 m2 Nutzflächen zur Verfügung.

Die Wohnung überzeugt durch Ihren einzigartigen Loftbereich mit Gartenanschluss. Hier leben Sie zentral und dennoch ruhig und naturnah. Der Brunner Ofen sorgt für zusätzliche, wohlige Wärme und schöne, gesellige Stunden am Kamin. Hier können Sie mit einer großen Familie einziehen und haben Platz und in dem großen Wohn- Essbereich leben Sie großzügig und lichtdurchflutet. Die wunderschöne Einbauküche kann abgelöst oder alternativ gemietet werden.

Aktuell renovieren wir die Wohnung für Sie. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Kontaktaufnahme. Gerne bieten wir Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin ab Ende der ersten Märzwoche an.

Es sind weitere Einbauten wie Sauna, Whirlpool, Infrarotkabine, etc. möglich und können zum jetzigen Zeitpunkt noch abgesprochen werden.

Ruhige und zentrale Lage in Euskirchen - Flamersheim mit hohem Freizeitwert.

Kita, Kindergarten, Schule, Arztbesuche sowie alle Gegebenheiten des täglichen Bedarfs können fußläufig erledigt werden, Stadtbusanbindung

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss EG

