

Exposé

Erdgeschosswohnung in Euskirchen

**98qm Loft Wohnung Flammersheim mit Sonnenterrasse,
Küche, Kamin, Galerie Erstbezug**



Objekt-Nr. **OM-455138**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.172 € + NK**

53881 Euskirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	98,48 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	195 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen hier eine wunderschöne, barrierefreie Wohnung in einem außergewöhnlichen, repräsentativen Jugendstilhaus im Euskirchener Ortsteil Flamersheim an. Parterrewohnung mit separatem Eingang als Anbau mit lichtdurchflutetem Loft-Charakter. Bezug ab dem 1. Juni 2026 oder nach Absprache möglich.

Dieses Schmuckstück wird vollständig neu renoviert übergeben und genügt auch höchsten Ansprüchen. Das BAD/WC ist neu und Sie finden neben einer Dusche auch eine Badewanne. Der große Loftbereich verfügt über einen hochwertigen Brunner Kaminofen mit dem Sie die ganze Wohnung bei Bedarf heizen können. Zusätzliches Highlight ist die Galerie im Wohnzimmer auf der Gartenseite. Wir stellen hier dem Baufortschritt entsprechend Bilder der Wohnung ein. Neue Feinsteinzeugböden, frisch verputzte Wände und Decken, neues Badezimmer und neue Berker Elektroserie.

Der großzügige Terrasse (ca.40qm) 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 Küche kann gemietet (49,-) oder übernommen werden.

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, Eisdielen, 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. Wir bieten Ihnen individuelle Besichtigungstermine ab Ende der Woche an.

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

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.

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 - Grundrisse

Gartenwohnung E6' Flammstein

