

Exposé

Einfamilienhaus in Euskirchen

Einzigartiges Fabrik-Loft im historischen Walzwerk – 200 m² Wohnfläche + 120 m² Ausbaureserve



Objekt-Nr. OM-466247

Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

53881 Euskirchen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1870	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	397,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartiges Fabrik-Loft im historischen Walzwerk – 200 m² Wohnfläche + 120 m² Ausbaureserve

Diese außergewöhnliche Immobilie - ein Walzwerk aus dem Jahr 1870 - vereint den unverwechselbaren Charakter einer ehemaligen Fabrik mit modernem Wohnkomfort auf rund 200 m² und weiteren 120m² Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein beeindruckender, offener Wohnbereich im echten Loft-Stil. Die großzügige Raumgestaltung schafft ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Licht, Weite und architektonischem Charakter. Mittelpunkt des Bereichs ist die hochwertige Designküche (ILVE Gasherd), die sich harmonisch in das offene Raumkonzept einfügt und sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Ein Kamin sorgt zusätzlich für eine warme und stilvolle Wohnatmosphäre. Ein modernes Badezimmer mit Dusche wurde mit hochwertigen Materialien im Jahr 2023 fertig gestellt. Außerdem befindet sich eine Abstellkammer und ein großzügiger Eingangsbereich im Erdgeschoß.

Das Obergeschoss bietet eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt fünf und halb Zimmern und einem großen Baezimmer. Hier befinden sich mehrere flexibel nutzbare Räume. Ergänzt wird diese Ebene durch einen separaten Ankleideraum sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Ein besonderes Highlight stellt das Dachgeschoss dar: Der komplette Dachstuhl wurde im Jahr 2020 neu errichtet und bietet eine beeindruckende Ausbaureserve von ca. 120 m². Diese Fläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ob zusätzlicher Wohnraum, Atelier, Bürobereich oder eine exklusive Master-Suite, hier sind Ihrer Gestaltung kaum Grenzen gesetzt.

Folgende Nebengebäude sind vorhanden und wurden in der Quadratmeterangabe nicht eingerechnet: eine Werkstatt/Hobbyraum ca. 30m², ein Heizungsraum ca. 15m², eine Abstellkammer/Schuppen ca. 10m², eine Doppelgarage, Wintergarten.

Die Außenanlage (Terrassen) wurde ebenfalls nicht in der Wohnfläche berücksichtigt und unterteilt sich wie folgt:

- Großer Garten im vorderen Teil des Hauses mit einem alten Baumbestand, einem halb eingelassenen Pool und einer Terrasse.
- Hof und Wintergarten hinter dem Haus in mediterranen Stil mit Terrasse und elektrischer Jalousie.

Besonderheiten:

- das Haus verfügt über eine Staubsauganlage
- im Garten befindet sich ein Brunnen
- beheizbarer Pool mit Rollgitter
- es handelt sich um das Verwaltungsgebäude eines ehemaligen Walzwerkes. Laut Angaben des Vorbesitzers befindet sich ein Luftschutzbunker unter dem Haus. Genaue Angaben hierzu gerne im persönlichen Gespräch.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in einem Vorort von Euskirchen. Euenheim liegt 2,5km von der A1 und 2km vom Stadtzentrum von Euskirchen entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich 300m vom Haus entfernt. Das Haus ist ruhig am Ortsrand gelegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,48 kWh/(m²a)
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 - Galerie



Exposé - Galerie

