



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv - Ruhige Doppelhaushälfte mit Blick ins Grüne



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KKOE_400	Stand vom:	21.06.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1981
Ort:	53879 Euskirchen	Wohnfläche:	126,50 m ²
Nutzfläche:	59,00 m ²	Grundstücksfläche:	455,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	398.000,00 €	Provision:	3,57
-------------------	--------------	-------------------	------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2034-05-15
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1981
Wertklasse:	C	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	83.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Köln GmbH	Name:	Louisa Przygodda
Straße:	Alte Wallgasse 31	Ort:	50672 Köln
Telefon:	+49 170 50667 00	E-Mail:	Louisa.przygodda@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

In dieser liebevoll gestalteten Doppelhaushälfte auf einem 455m² großen, nach Südwesten ausgerichteten Grundstück offenbart sich eine Oase der Ruhe, die den Alltagsstress vergessen lässt. Mit einer Wohnfläche von 126,5m² und 4 Zimmern bietet dieses Haus mit mediterranem Flair ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit großem Platzbedarf.

Am Eingangsbereich befinden sich das aufwendig gestaltete Gäste-WC und eine Garderobe. Von der großzügigen Küche mit Induktionsfeld, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler und Platz für einen Esstisch geht der Blick in den großen Wohn-/Esszimmerbereich und über die sich anschließende Terrasse in den Garten. Durch die bodentiefe, große Fensterfront erhält dieser Raum viel Tageslicht und Sonne.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer und das Hauptbad, das mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschtisch und - wie das Gäste-WC - im mediterranen Stil gehalten ist. Boden- und Wandfliesen und die Waschtische sind aus hochwertigem Marmor. Zwei von den drei Zimmern sind annähernd gleich groß und wurden als Kinderzimmer genutzt. Im Untergeschoss öffnet sich ein lichtdurchfluteter Arbeits- und Hobbyraum.

Dieser Raum wurde nachträglich um einen aufwendig geschaffenen Außenzugang mit Glastür und Fenstern ergänzt. Der Blick fällt auf die in diesem Bereich kaskadenartige angelegte Bepflanzung des Gartens. Die durch den Innenausbau geschaffene Fläche von ca. 38m² ist zu Wohnzwecken nutzbar, in der Wohnfläche aber nicht berücksichtigt worden.

Von der großzügigen mit Teakholzdielen belegten Terrasse mit ausfahrbarer Markise geht der Blick in den nach Süden ausgerichteten Garten, wo ein kleiner Koiteich mit seinen goldenen Bewohnern und ein Gartenhaus mit Grill, ein Kräutergarten und ein Hochbeet auf Sie warten. Der Garten ist mit einer Gabionen- und holzverkleideten Mauer umgeben.

Das gedämmte Dach ist nicht ausgebaut und dient derzeit als zusätzlicher Stauraum.

Zwei Garagen, eine davon direkt auf dem Grundstück am Haus und mit Zugang in den Garten, sowie drei Stellplätze sorgen für ausreichend Park- und Stauraummöglichkeiten.

Diese Immobilienperle wurde kontinuierlich modernisiert, ausgebaut und instandgehalten.

Das Objekt befindet sich in bester Lage am Ende eines Wendehammers in einer verkehrsberuhigten Straße und grenzt aufgrund seiner einmaligen Ausrichtung an die Gärten und Grünflächen der Nachbarschaftsbebauung.

Einziehen und wohlfühlen!

Lage:

Die charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer begehrten, ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage in Euskirchen, einer idyllischen Stadt im Rheinland. Das Objekt ist in einem Wendehammer, in einer verkehrsberuhigten Straße gelegen und zeichnet sich durch seine Familienfreundlichkeit und die angenehme Nachbarschaft aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Ärzte und öffentliche Verkehrsanbindungen, die eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen gewährleisten. Mit dem Auto in die Euskirchener Innenstadt sind es ca. 6 Minuten. Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während die Nähe zu größeren Städten wie Köln und Bonn für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sorgt.

Ausstattung:

- Vier Zimmer 126,5m², Teakholz- Terrasse ca. 32m² mit Markise und Arbeits-/Hobbyraum ca. 38m² im Untergeschoss mit Fensterfront und Außenzugang
- verklincerte Hausfassade, im Sockelbereich Sichtbeton
- Decken in Stahlbeton, Dacheindeckung mit Ziegeln
- verzinkte Dachrinnen
- Gasheizung mit Stahlradiatoren und Thermostaten
- Warmwasserversorgung über Heizboiler
- hochwertiges, mediterranes Gäste-WC und Hauptbad: Boden- und Wandfliesen sowie die Waschtische sind jeweils aus Marmor. Das Hauptbad ist mit einer Eckbadewanne, Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet
- Einbauküche mit Einbaugeräten (Induktionsfeld, Spüle, Kühlschrank und Geschirrspüler) im mediterranen Stil
- Kunststoffenster zweifach verglast
- überwiegend elektrische Rollläden im Erd- und Obergeschoss, Veluxfenster im Obergeschoss zusätzlich mit Beschattung
- Fliesen in Diele, Küche, Bädern und Wohn-/Esszimmerbereich; Vinyl/Laminat im Obergeschoss und im Arbeits-/Hobbyraum im Untergeschoss,
- Vorrats-, Heiz- und Waschraum im Untergeschoss, Gas- und Abwasserrohre verkleidet
- Stahltreppen mit Stufen und Handlauf aus Mahagoni
- großer Garten mit Koiteich, Gartenhaus, Kräutergarten, Hochbeet und Zisterne
- Grundstück mit Gabionenmauer bzw. mit Holz- verkleideter Mauer umgeben
- 2 Garagen und drei Stellplätze
- ständige Renovierungen und Instandhaltungen

Sonstiges:

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

Bilder

Wohn- und Essbereich



Offener Essbereich



Offener Essbereich



Küche



Flur



Gäste WC



Zimmer



Zimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer Armaturen



Souterrain



Eingang



Stellplätze und Garage



Zugang zum Souterrain



Garten



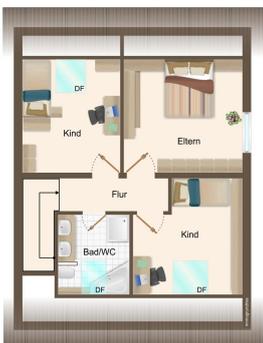
Vogelperspektive



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG

