

Mechernich

Bungalow im Grünen mit Potenzial zum barrierefreien Wohnen

????????? ??????????: 25365014

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 128,1 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 657 m²

??????? ????????: 25365014 - 53894 Mechernich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ??? ??????

??????? ?????????	25365014	????? ???????	249.000 EUR
???????????	ca. 128,1 m ²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
????? ?????????????	1969	?????????????	
		????????	?????????, WC
			?????????????, ??????

???????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	??????? ?????? ??????????	273.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.05.2035	?????????? ????????????? ??????????	H
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1969

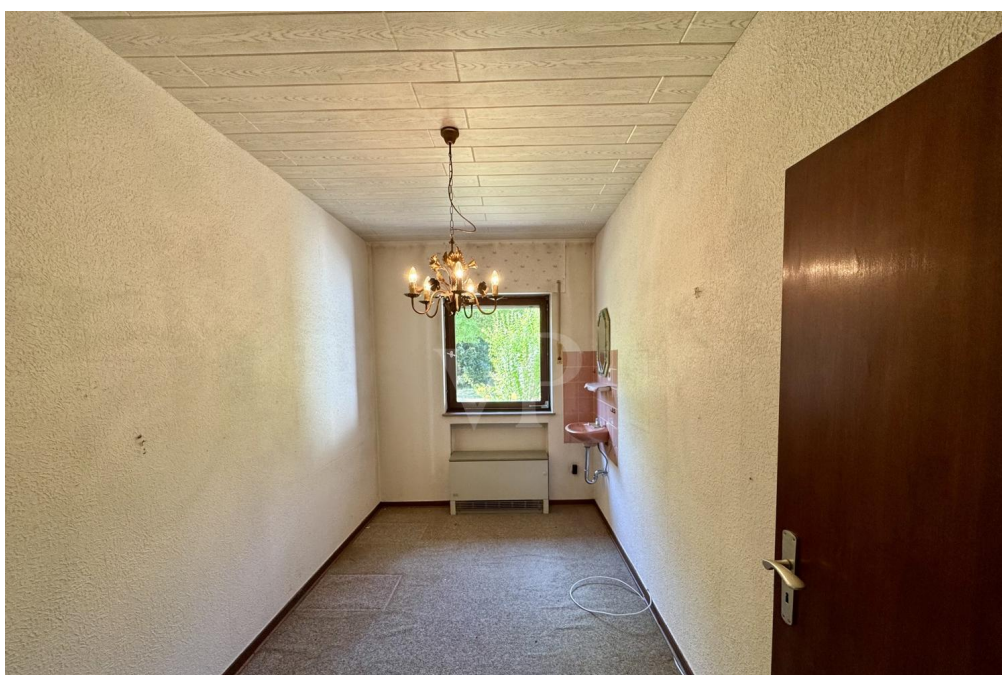
??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ????????



???????? ?????: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ???????



???????? ??: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ???????



???????? ?????: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ???????



???????? ??????????: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ?????????



??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ????????



F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services

??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ????????



??????? ???????? : 25365014 - 53894 Mechernich

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



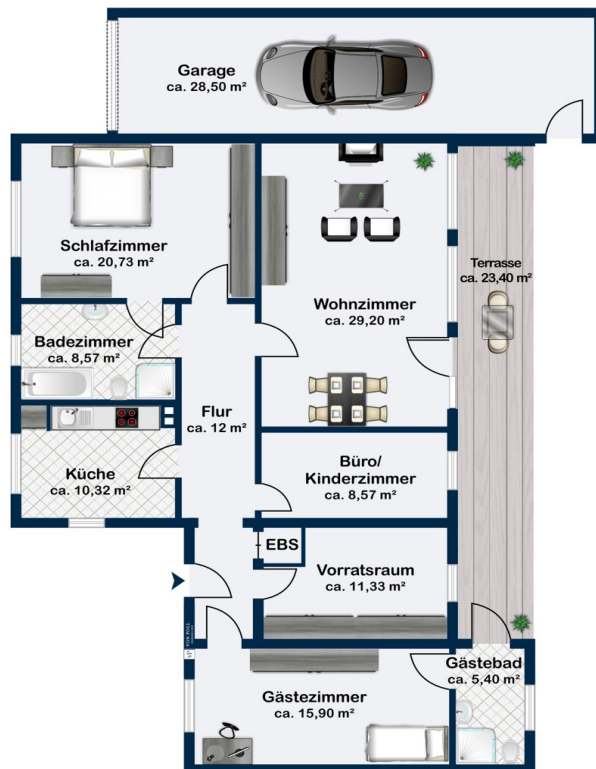
??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

?? ????????



??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diesen soliden Bungalow in ruhiger Lage zwischen Mechernich und Euskirchen-Stadt.

Highlights:

- Absolute ruhige Sackgassenlage
- barrierefreies Wohnkonzept grundsätzlich möglich
- idyllischer schöner Garten

Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 16 Mbit/s im Download und von 2,4 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Vodafone)

Zum Verkauf steht ein solider Bungalow mit einer Wohnfläche von etwa 128 Quadratmetern. Das Haus liegt auf einem großzügigen Grundstück mit rund 657 Quadratmetern Fläche und eignet sich ideal für barrierefreies Wohnen.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die durchdachte Raumaufteilung auf. Rechterhand liegt ein großzügiger Vorratsraum, der nicht nur viel Stauraum bietet, sondern sich auch ideal für den Einbau einer modernen Zentralheizung eignet – als zukunftsfähige Alternative zu den bestehenden Nachtspeicheröfen. Alternativ kann die Heizung auch im geräumigen Spitzboden untergebracht werden, der über eine praktische Dachbodentreppe im Flur erreichbar ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Direkt neben dem Vorratsraum befindet sich der Gästebereich: Die ehemalige rechte Garage wurde – mit Genehmigung – zu einem komfortablen Gästezimmer mit eigenem Bad umgebaut. Ein perfekter Rückzugsort für Besuch oder ein ruhiger Platz für ein erwachsenes Familienmitglied.

Links vom Eingangsbereich führt der Flur in die helle, gut geschnittene Küche – ideal für gemeinsame Kochabende und geselliges Beisammensein. Dahinter befindet sich das große Badezimmer mit Tageslicht.

Zwischen Bad und Wohnzimmer liegt das ruhig gelegene Schlafzimmer – ein privater Rückzugsort mit angenehmer Atmosphäre. Das großzügige, gemütliche Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kamin sorgt für wohlige Wärme, und der direkte Zugang zur Terrasse schafft fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich – perfekt für entspannte Stunden oder das Zusammensein mit Familie und Freunden.

Gegenüber der Küche, auf der anderen Seite des Flurs, befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Büro, Kinder- oder Hobbyzimmer nutzen lässt – ganz nach den individuellen Bedürfnissen.

Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und bekommt den ganzen Tag Sonne. Sie bietet ein helles, angenehmes Ambiente – ideal für Pflanzenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien. Von hier gelangt man zum einen zur Garage und zum anderen in den überdachten Geräteschuppen.

Wenn Sie diese Immobilie anspricht, dann kontaktieren Sie uns gerne über eine digitale Anfrage, wir senden Ihnen dann den Exposé-Link zu, so dass Sie den genauen Standort erfahren, danach rufen Sie uns gerne zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

???????????????? ???? ?????????

Konstruktion:

Erdgeschoss: massives Mauerwerk

Dach: Satteldach

Terrasse: Süd Ausrichtung

Garage: Fertiggarage mit manuellem Garagentor

Böden: Fliesen, Teppich

Fenster: überwiegend 2-fach verglaste Fenster

Heizung: Kaminofen im Wohnzimmer sowie Nachtspeicheröfen verschiedenen Baujahres

??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einem ruhig gelegenen Ortsteil der Stadt Mechernich im Kreis Euskirchen. Der charmante Ort zeichnet sich durch seine ländliche Lage, die naturnahe Umgebung sowie die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Mechernich und Euskirchen aus. Der Ort liegt idyllisch am Rand der Nordeifel und bietet einen hohen Erholungswert.

Die Umgebung ist besonders attraktiv für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die abwechslungsreiche Eifellandschaft – darunter der beliebte Römerkanal-Wanderweg und Strecken entlang des Nationalparks Eifel, der nur wenige Kilometer entfernt liegt und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

Im nahen Mechernich und im nur etwa 10 Kilometer entfernten Euskirchen finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Fachgeschäfte, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgung und ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Das Einkaufszentrum „Veybach-Center“ in Euskirchen sowie die historische Mechernicher Innenstadt sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Autobahn A1 ist in etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen und bietet eine gute Anbindung an größere Städte wie Köln, Bonn, Aachen und Düsseldorf. Auch der Bahnhof in Mechernich sowie der Regionalbahnhof Euskirchen stellen wichtige Verkehrsknotenpunkte dar und bieten regelmäßige Zugverbindungen, insbesondere in Richtung Köln und Bonn.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Immobilie liegt in einem ruhigen, naturnahen Umfeld mit gleichzeitig guter Anbindung an die städtische Infrastruktur – ideal für Ruhesuchende, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf urbanen Komfort verzichten zu wollen.

??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 273.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25365014 - 53894 Mechernich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com