



Dieses Objekt könnte bald Ihnen gehören!



Treten Sie ein in Ihr vielleicht baldiges „neues zu Hause“!

Auf diesen Bildern sind zu sehen: die Frontansicht von verschiedenen Blickwinkeln aus



### Eckdaten:

Wohnfläche ca.	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	10 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	3
Badezimmeranzahl	1
Baujahr	ca. 1995
Verfügbar ab	01.06.2012
Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Objektzustand	sehr gepflegt
Qualität der Ausstattung	gehoben
Keller	ja
EBK vorhanden	nein
Gäste-WC vorhanden	ja
Garagen-/ Stellplatzanzahl	Außenstellplatz, Tiefgarage

### Beschreibung:

Diese lichtdurchflutete Maisonettenwohnung befindet sich in einem ca. 1995 erbauten 6 Parteienhaus. Die Wohnung und das Gebäude selbst vermitteln einen sehr gepflegten Eindruck, welcher sich bereits schon im Eingangsbereich und dem großzügigen Treppenhaus widerspiegelt.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2 Obergeschoss und erstreckt sich über 2 Ebenen. Die Raumaufteilung ist modern und lädt zum längeren Verweilen ein.

Die ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über einen Süd ausgerichteten hellen Wohn-/ Essbereich, mit bodentiefen Fensterfronten und einer offenen Küche. Einer großzügigen Eingangsdiele mit Garderobenbereich, ein Schlafzimmer sowie Duschbad und Gäste-WC.

In der 2 Ebene, welche über eine Wendeltreppe erreichbar ist, erwartet Sie ein großer Raum welcher ideal als Elternschlafzimmer oder Dachstudio nutzbar ist. Dieser Raum ist zum Wohnbereich hin offen gehalten, so dass Sie hinunter blicken können aber kaum hoch.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die ebenfalls Süd ausgerichtete Terrasse mit einer Fläche von ca. 11,3 m<sup>2</sup> auf welcher Sie stimmungsvolle Sommerabende genießen können.

### Objektart:

Maisonettenwohnung

### Objektanschrift:

Alte Landstraße 35

53881 Euskirchen

**Immobilienbüro de Groot**  
Immendorfer Hauptstr. 20a  
50997 Köln – Immendorf

**Tel:** 02236/ 870 99 55  
**Fax:** 0221/ 468 926 74  
**Mobil:** 0178/ 509 29 72

**E-Mail:**  
info@immobilien-degroot.de

**Homepage:**  
www.immobilien-degroot.de



Als Highlight ist die architektonische Planung des Gebäudes und der Wohnung anzusehen. Moderne zeitgemäße Raumaufteilung mit großen Fensterfronten und im Gegenzug die offen liegenden Holzbalken im Deckenbereich.

Die erste Ebene ist bis auf das Schlafzimmer komplett gefliest. Die 2. Ebene mit Laminat ausgelegt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen modernen digitalen Durchlauferhitzer.

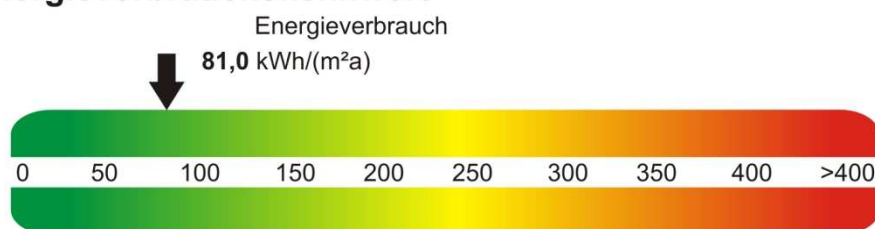
Es besteht die Möglichkeit auf eine Anmietung eines PKW-Außenstellplatzes für 10,- € monatl. oder eines Tiefgaragenstellplatzes für 35,- € monatl.

Eine Haustierhaltung ist bis auf Hunde erlaubt.

### Ausstattung:

- Fliesenbelag in der 1. Ebene
- Teppichbelag im Schlafzimmer
- Laminatbelag in der 2. Ebene
- Raufasertapete an den Wänden
- bodentiefe Fenster im Wohn-/ Essbereich
- elektr. Sonnenrolle im Essbereich
- elektr. Rollläden im Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Abstellraum in der Wohnung
- ca. 7 m<sup>2</sup> großer Kellerraum
- Waschküche mit eigenem Wasser-/ und Stromzähler
- sehr gute Wärmedämmung des Gebäudes

### Energieverbrauchskennwert



Diese Grafik ist keine Kopie des originalen Energieausweis. Es dient lediglich der grafischen Verdeutlichung des Energieverbrauches des Gebäudes.

### Lage:

Das Gebäude befindet sich in einer schwach befahrenen Straße von Euskirchen Euenheim, wo überwiegend nur Anliegerverkehr zu erwarten ist.

### Seite 2 von 7

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versendung bzw. Aushändigung des Exposé eine erfüllte Maklerleistung darstellt, die bei Vertragsabschluss zu einer Käuferprovisionszahlung berechtigt. Alle hier gewonnenen Daten und Informationen dürfen nicht zu anderweitigen Zwecke verwendet werden.

### Objektart:

Maisonettenwohnung

### Objektanschrift:

Alte Landstraße 35

53881 Euskirchen

**Immobilienbüro de Groot**  
Immendorfer Hauptstr. 20a  
50997 Köln – Immendorf

**Tel:** 02236/ 870 99 55  
**Fax:** 0221/ 468 926 74  
**Mobil:** 0178/ 509 29 72

**E-Mail:**  
info@immobilien-degroot.de

**Homepage:**  
www.immobilien-degroot.de



Vor Ort bzw. im nahen Umkreis finden Sie div. Geschäfte des täglichen Bedarfs vor.

Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls im Umkreis von ca. 2 Km vor.

Die Euskirchener Innenstadt erreichen Sie in ca. 3 Km und den Autobahnanschluss Wißkirchen der BAB A1 erreichen Sie in knapp 2 Km.

Trotz dem ruhigen und dörflichen Charakters von Euskirchen Euenheim wohnen Sie aufgrund der kurzen Wege zur BAB A1 und der Euskirchener Innenstadt sehr zentral.

### Nachbarschaft:

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

### Mietpreis:

Kaltmiete: 520,- €  
Nebenkosten: 170,- €

### Kaution:

Es ist eine Kaution in Höhe von 2 Katmieten zu hinterlegen. Dies entspricht 1040,- €

### Mieterprovision:

2,38 Monatskaltmieten inkl. MwSt.

Die Mieterprovision kann gerne in bis zu 6 Monatsraten gezahlt werden.

### Bildergalerie:



oben: Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse

### Objektart:

Maisonettenwohnung

### Objektanschrift:

Alte Landstraße 35

53881 Euskirchen

**Immobilienbüro de Groot**  
Immendorfer Hauptstr. 20a  
50997 Köln – Immendorf

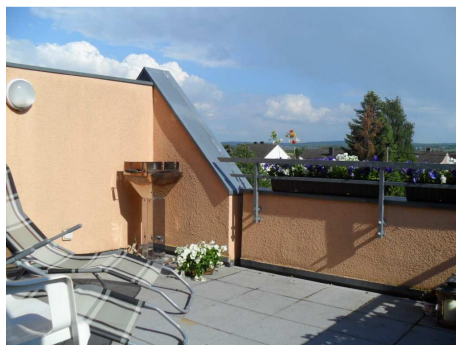
**Tel:** 02236/ 870 99 55  
**Fax:** 0221/ 468 926 74  
**Mobil:** 0178/ 509 29 72

**E-Mail:**  
info@immobilien-degroot.de

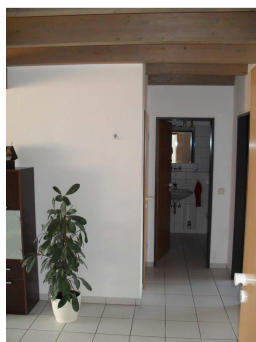
**Homepage:**  
www.immobilien-degroot.de



*oben:* Wohnbereich und Essbereich  
*unten:* offene Küche



*oben:* die Terrasse und die Sicht hinunter zum Gemeinschaftsgarten  
*unten:* Sicht vom Wohnzimmer zur Diele, Eingangsbereich Diele



**Objektart:**

Maisonettenwohnung

**Objektanschrift:**

Alte Landstraße 35

53881 Euskirchen

**Immobilienbüro de Groot**  
Immendorfer Hauptstr. 20a  
50997 Köln – Immendorf

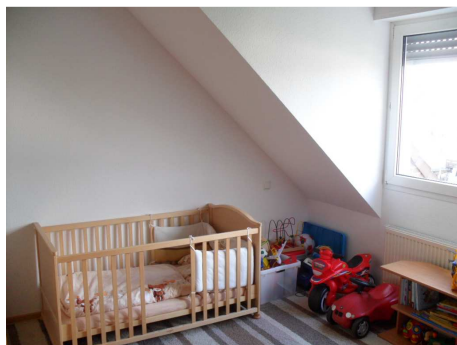
**Tel:** 02236/ 870 99 55  
**Fax:** 0221/ 468 926 74  
**Mobil:** 0178/ 509 29 72

**E-Mail:**  
info@immobilien-degroot.de

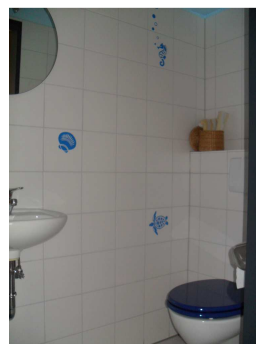
**Homepage:**  
www.immobilien-degroot.de



*oben:* die 2. Ebene  
*unten:* Sicht hinunter zum Wohnbereich und die Wendeltreppe



*oben:* Schlafzimmer  
*unten:* Duschbad und das Gäste-WC



**Objektart:**

Maisonnettenwohnung

**Objektanschrift:**

Alte Landstraße 35

53881 Euskirchen

**Immobilienbüro de Groot**  
Immendorfer Hauptstr. 20a  
50997 Köln – Immendorf

**Tel:** 02236/ 870 99 55  
**Fax:** 0221/ 468 926 74  
**Mobil:** 0178/ 509 29 72

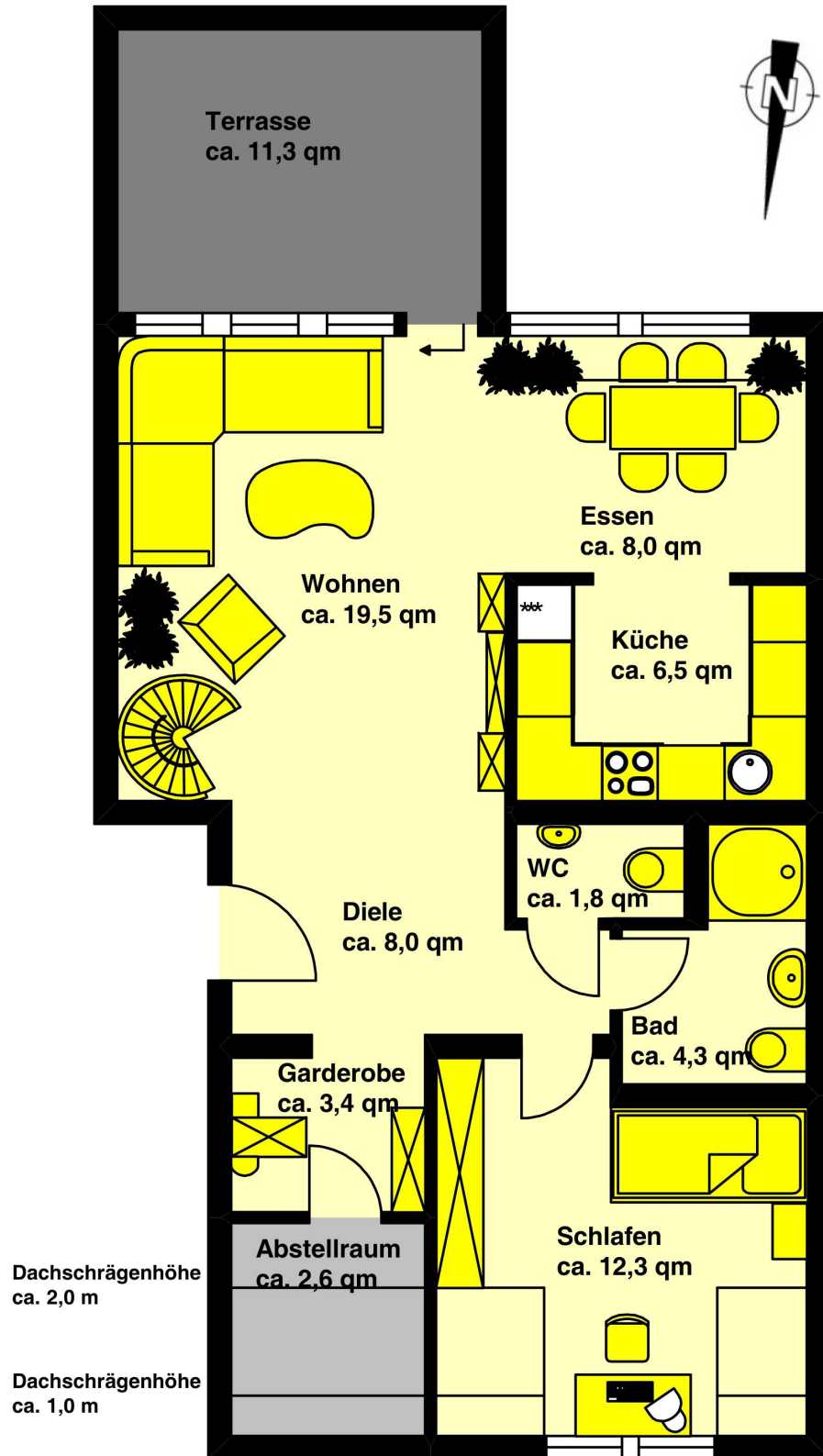
**E-Mail:**  
info@immobilien-degroot.de

**Homepage:**  
www.immobilien-degroot.de



## Grundriss:

### 1. Ebene



ohne Maßstab

**Objektart:**

Maisonnettenwohnung

**Objektanschrift:**

Alte Landstraße 35

53881 Euskirchen

**Immobilienbüro de Groot**  
Immendorfer Hauptstr. 20a  
50997 Köln – Immendorf

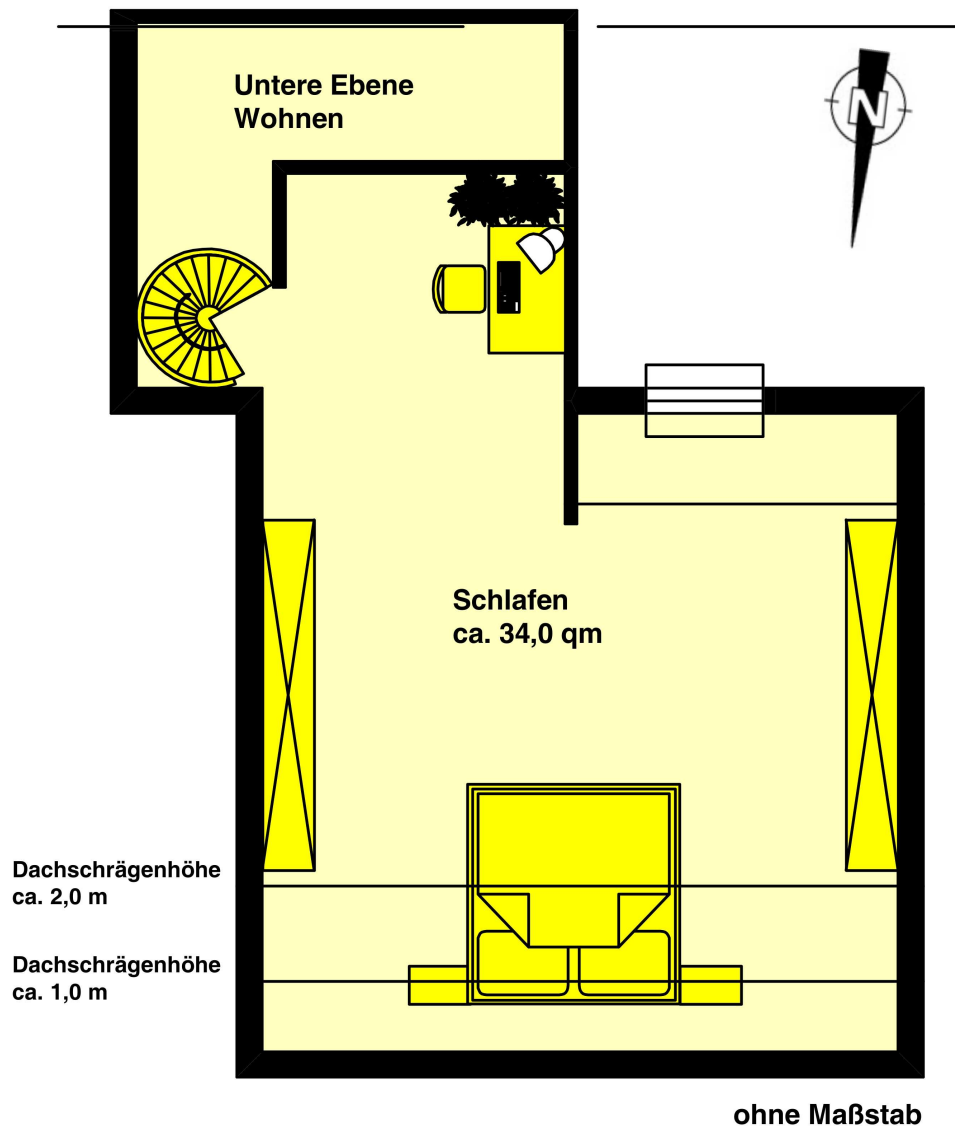
**Tel:** 02236/ 870 99 55  
**Fax:** 0221/ 468 926 74  
**Mobil:** 0178/ 509 29 72

**E-Mail:**  
info@immobilien-degroot.de

**Homepage:**  
www.immobilien-degroot.de



2. Ebene



**Objektart:**

Maisonnettenwohnung

**Objektanschrift:**

Alte Landstraße 35

53881 Euskirchen

**Immobilienbüro de Groot**  
Immendorfer Hauptstr. 20a  
50997 Köln – Immendorf

**Tel:** 02236/ 870 99 55  
**Fax:** 0221/ 468 926 74  
**Mobil:** 0178/ 509 29 72

**E-Mail:**  
info@immobilien-degroot.de

**Homepage:**  
www.immobilien-degroot.de