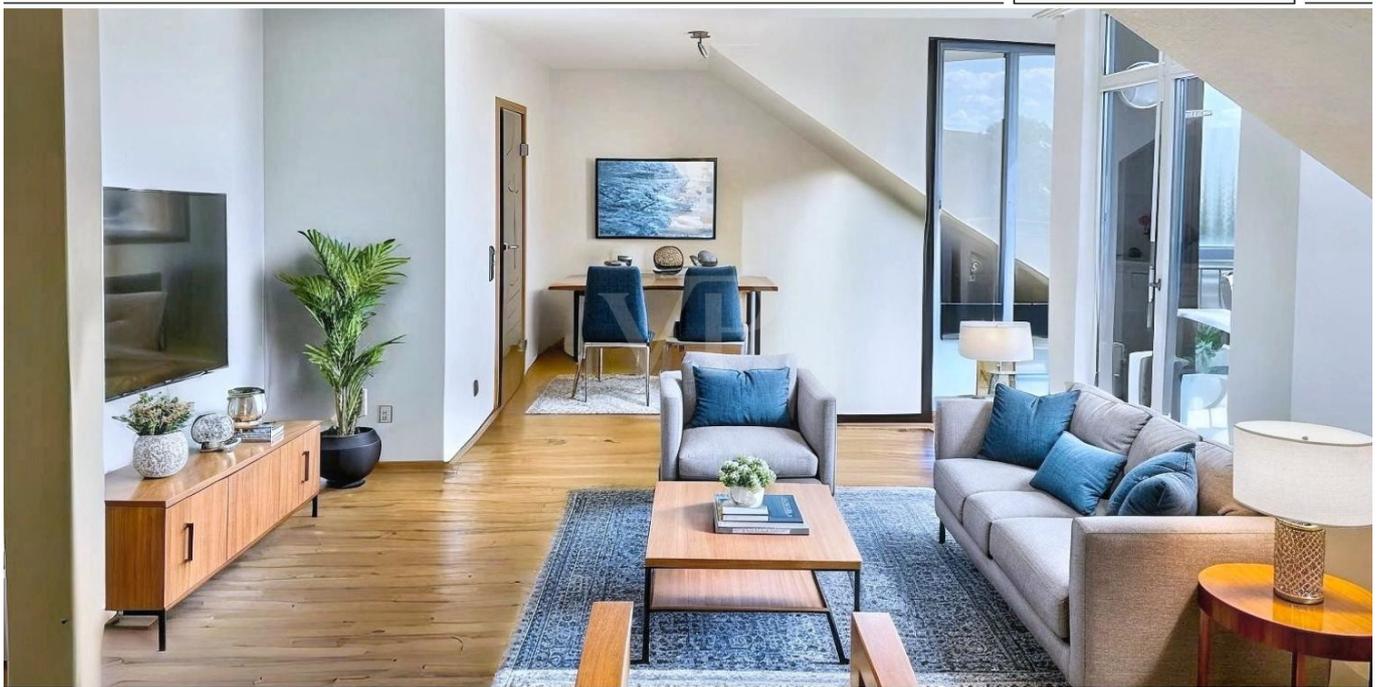


Bad Münstereifel

# Kapitalanleger aufgepasst! 3-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit wunderschönem Weitblick

**CODICE OGGETTO: 25365011**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel**

## A colpo d'occhio

CODICE	25365011	Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Attico
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Superficie affittabile	ca. 98 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera	Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

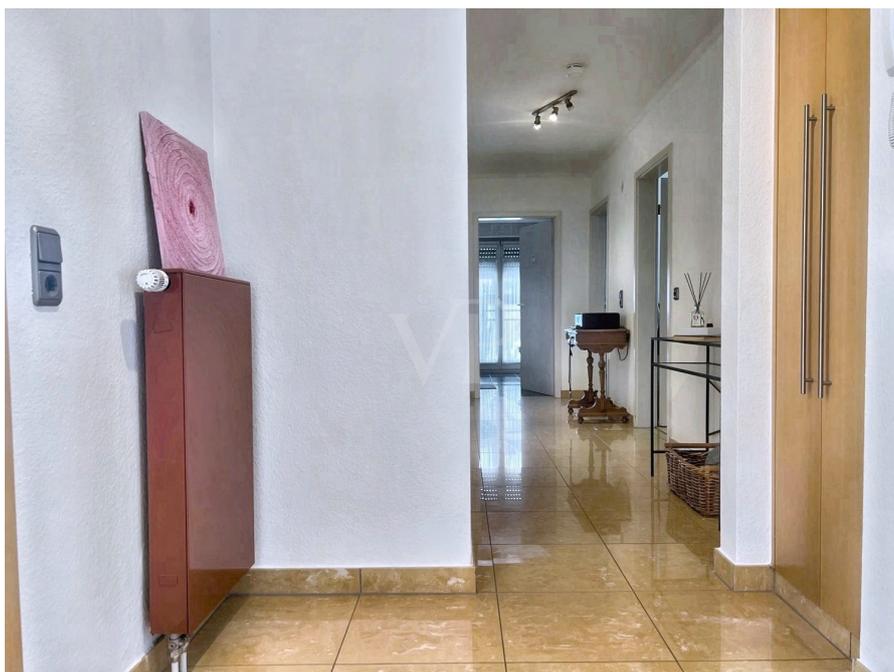
Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



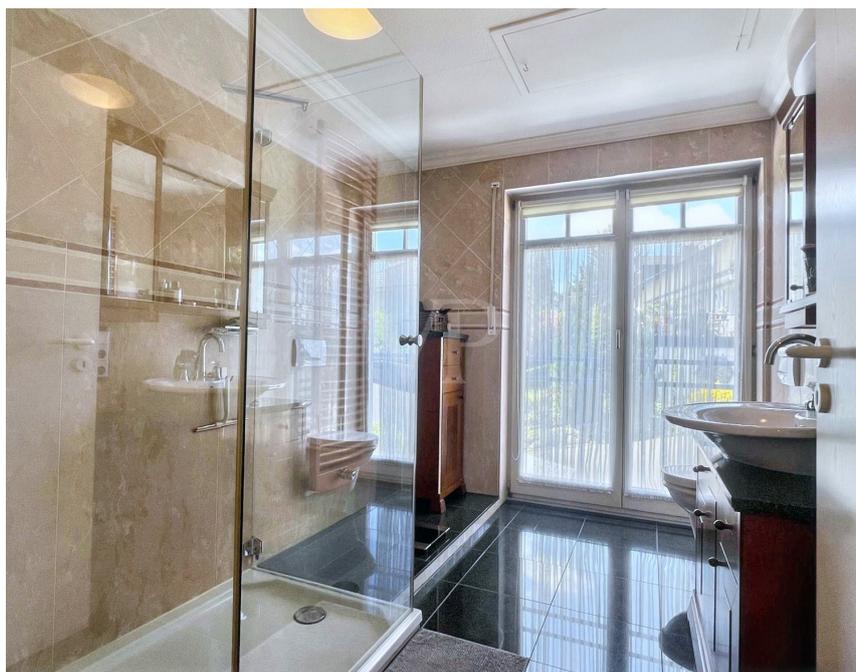
CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

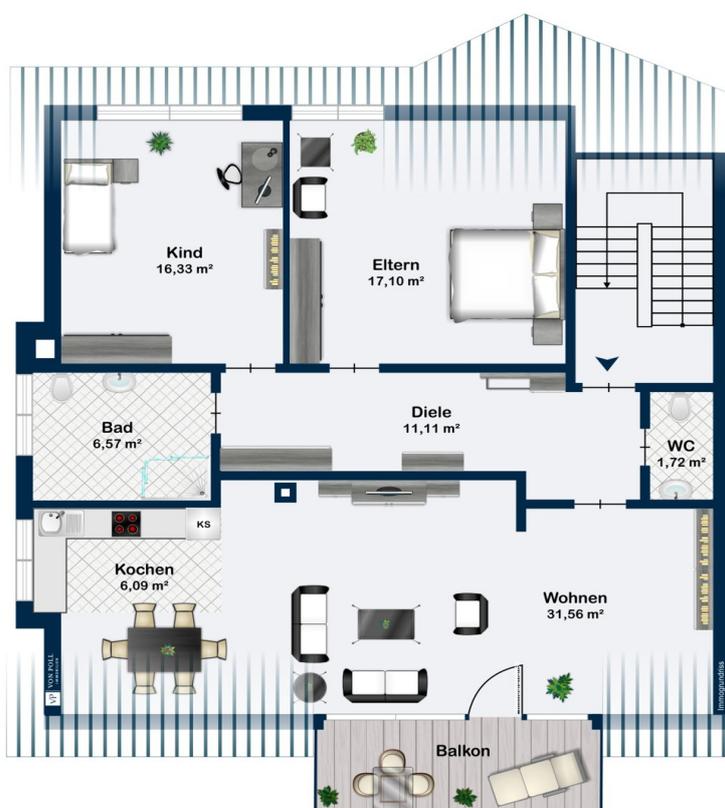
CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel**

## Una prima impressione

VON POLL Immobilien Euskirchen präsentiert Ihnen diese geräumige und vermietete Dachgeschosswohnung mit wunderschönem Weitblick über Bad Münstereifel.

Diese moderne und hochwertige Dachgeschosswohnung bietet auf zirka 98 Quadratmetern ein komfortables Wohnambiente und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Eigentumswohnung besteht aus insgesamt drei hellen Zimmern und besticht zusätzlich durch eine hervorragende Infrastruktur in der Nähe und eine ruhige angenehme Wohnumgebung.

Ein Highlight der Wohnung ist der geräumige Balkon mit seinen 9,28 Quadratmetern, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Lage im Dachgeschoss garantiert dabei eine hervorragende Aussicht, die den Alltag vergessen lässt und zum längeren Verweilen einlädt.

Auf Grund der Persönlichkeitsrechte des Mieter sind manche Fotos mit KI bearbeitet worden.

Beim Betreten der sehr gepflegten Wohnung gelangen Sie durch die Diele in den großzügigen, hellen, offenen Wohn- und Küchenbereich. Dieser Bereich wurde so gestaltet, dass er sowohl Funktionalität als auch ein angenehmes Wohngefühl vereint. Der moderne Wohnbereich sorgt mit seinen großzügigen bodentiefen Fenstern für eine helle und einladende Atmosphäre und die angrenzende Küche mit Markengeräten bietet ausreichend Platz für alle kulinarischen Bedürfnisse. Aus Gründen der Privatsphäre des Mieter haben wir das Wohnzimmer und die Schlafräume künstlich verändert.

Das helle Elternschlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Kinderschlafzimmer ist ebenfalls großzügig dimensioniert und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese lassen sich flexibel gestalten, je nachdem, ob es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden soll.

Das Tagelichtbadezimmer ist mit einer großen Dusche ausgestattet, die ein komfortables Duscherlebnis ermöglicht. Hochwertige Armaturen und eine geschmackvolle Auswahl an Fliesen unterstreichen das angenehme Ambiente des gesamten Badezimmers.

Zudem gehört zu dieser beeindruckenden Eigentumswohnung ein PKW-Stellplatz vor dem Haus und ein Abstellraum im Keller. Im Keller befindet sich auch der

Waschmaschinenanschluss und eine Möglichkeit, um Ihre Wäsche aufzuhängen.  
Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 100 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom)

Die Wohnung ist mit einer Kaltmiete von p.a. 8.340 € vermietet.

Des Weiteren ist besonders erwähnenswert, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Dadurch ist die Wohnung bei einem Mieterwechsel sowohl für eine kleine Familie als auch für Paare oder Singles immer ideal geeignet.

Kurzum, diese Dachgeschosswohnung bietet eine perfekte Mischung aus modernem Wohnen und urbanem Leben. Mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und einer durchdachten Raumnutzung erfüllt sie alle Wünsche an ein zeitgemäßes Zuhause. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge dieser Immobilie selbst zu erleben und sich von ihrem Charme zu überzeugen.

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.

**CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Bad Münstereifel, mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort, gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadtteilen oder Ortschaften leben noch einmal circa 13.000 Einwohner. Die Stadt ist weit über die Grenzen hinaus für die restaurierte historische Stadtmauer bekannt. Auch das deutschlandweit bekannte erste City-Outlet innerhalb der Stadtmauern erfreut sich großer Beliebtheit. Viele Bewohner der Städte Bonn, Köln, Düsseldorf und anderer erholen sich gerne hier. Die Umgebung von Bad Münstereifel bietet viele Möglichkeiten für Wanderbegeisterte und Naturliebhaber an, z.B. die unzähligen Wanderwege oder der in der Nähe beginnende Nationalpark Eifel.

In der Stadt gibt es ein breitgefächertes Angebot an Schulen und Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Die Autobahnanbindung an die A1 ist mit dem PKW in circa 15 Minuten erreichbar. Von dort aus erreicht man gut die Städte Aachen, Köln, Düsseldorf und weitere. Die Bundesstadt Bonn ist 30 Kilometer entfernt. Ebenfalls hat man die Möglichkeit diese Städte mit der Bahnverbindung von Bad Münstereifel, über Euskirchen zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)