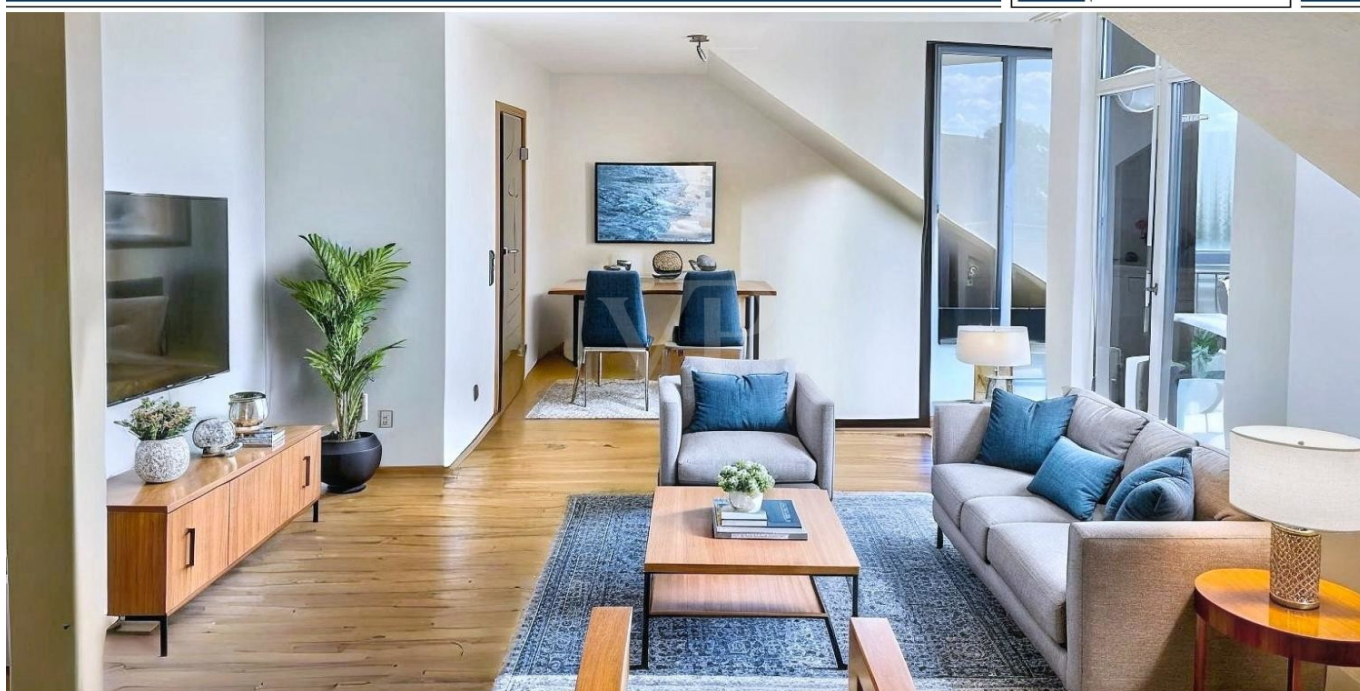


Bad Münstereifel

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

Número da propriedade: 25365011



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

PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 98 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25365011                                |
| Área                   | ca. 98 m <sup>2</sup>                   |
| Quartos                | 3                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1995                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 259.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área arrendáve              | ca. 98 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Varanda                                                                   |

Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

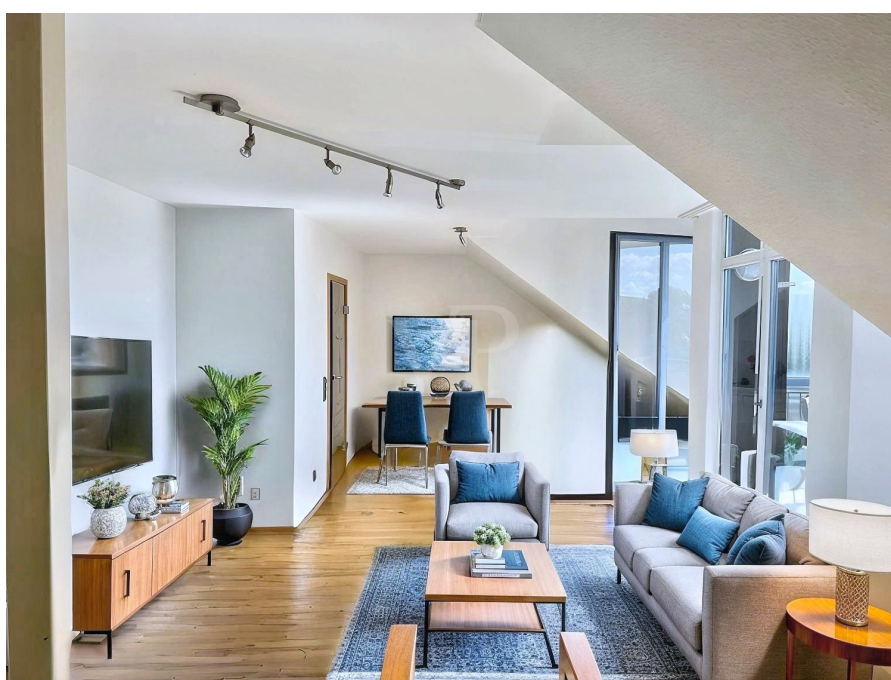
## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  |
| Certificado Energético válido até | 01.07.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 111.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1995                              |

Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## O imóvel



Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## O imóvel

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

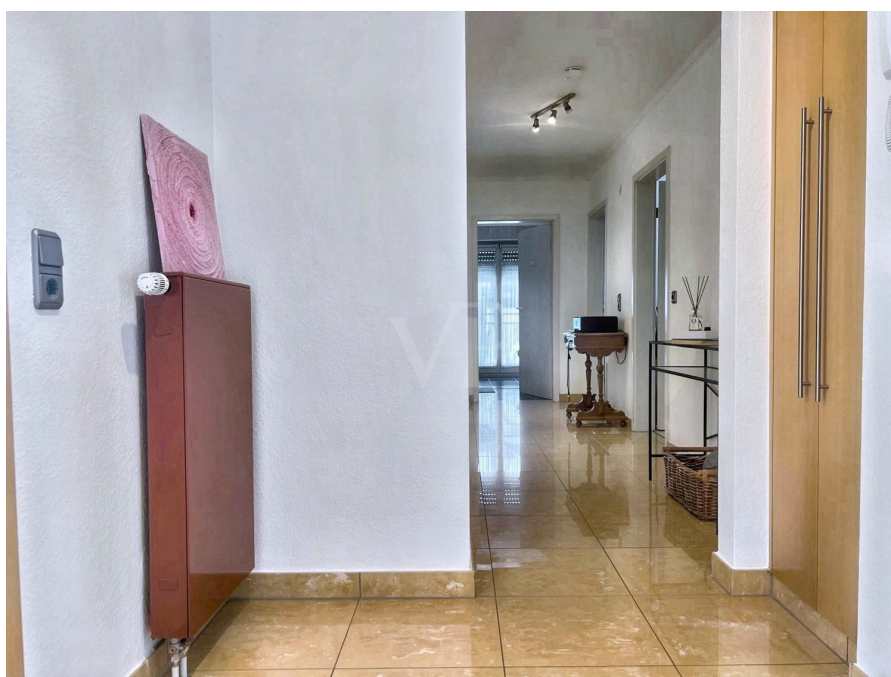
Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

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



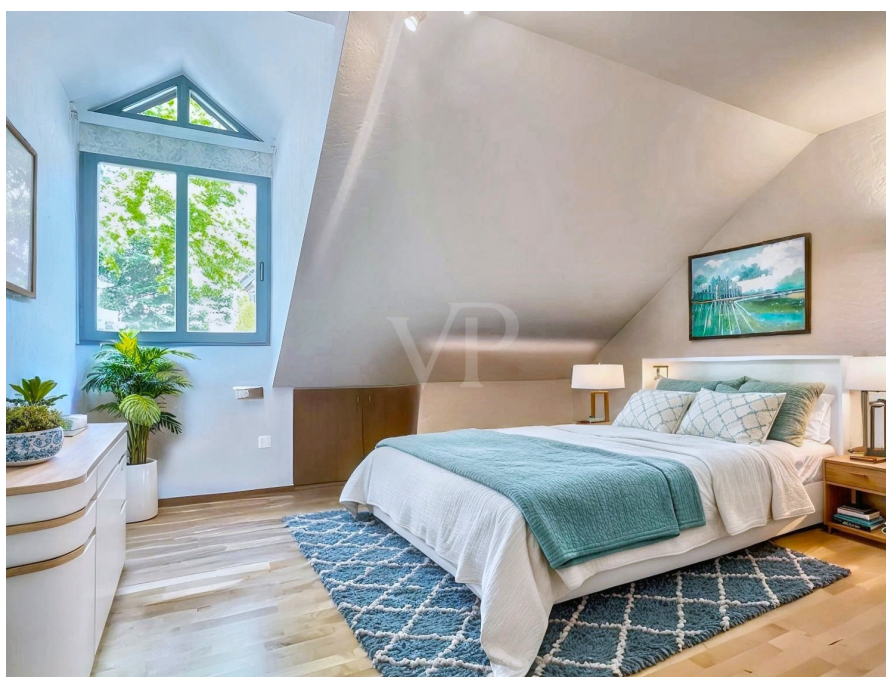
Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## O imóvel



Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## O imóvel



Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## O imóvel



Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

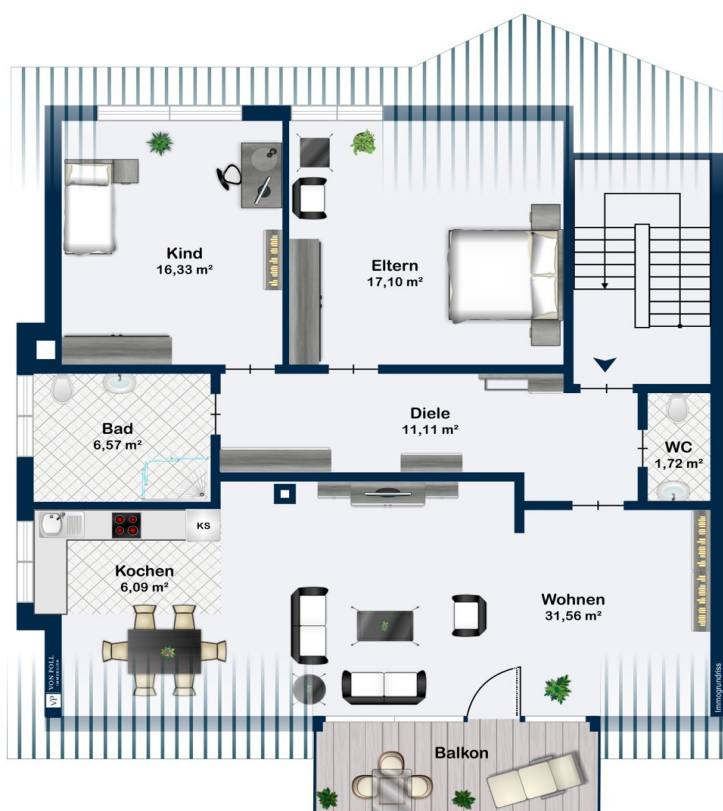
Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## O imóvel



Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25365011 - 53902 Bad Münstereifel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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