

Euskirchen

# Gepflegte vermietete 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Loggia, Garten und Garage

Objektnummer: 26365007



**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26365007	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Vermietbare Fläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas schwer</b>	Endenergiebedarf	<b>123.57 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2001</b>

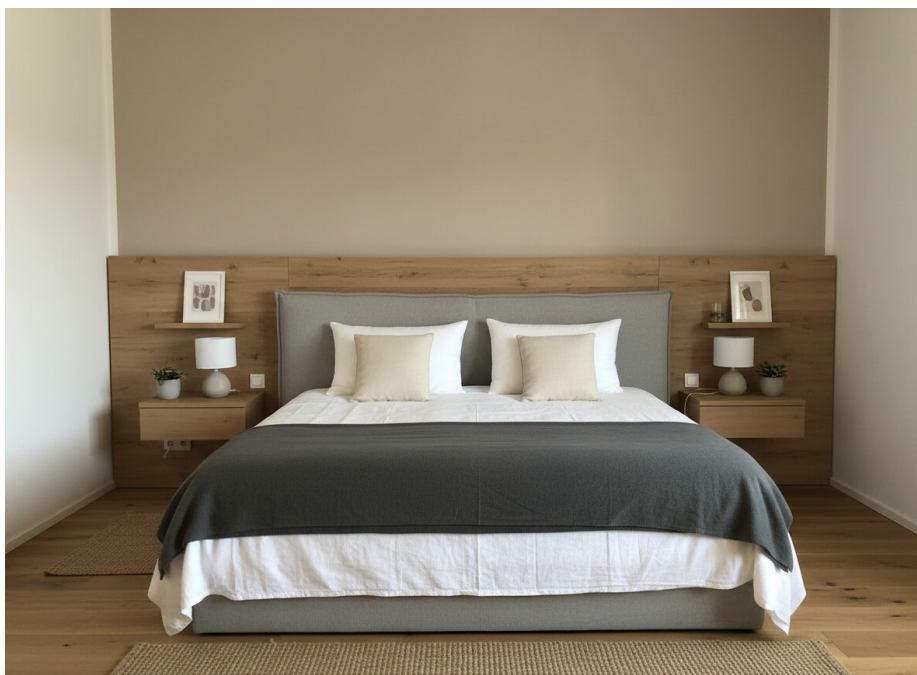
Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



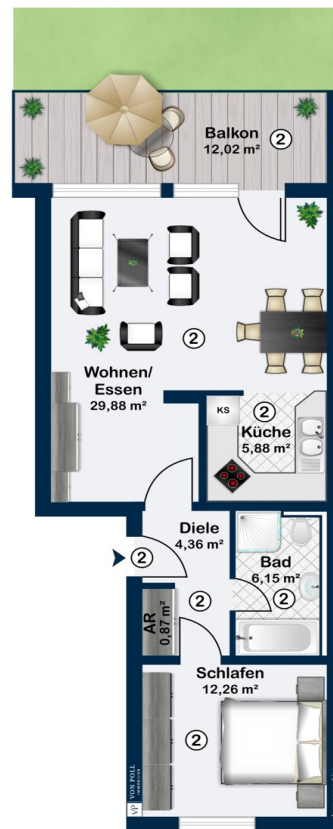
Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen**

## Ein erster Eindruck

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch eine klare Aufteilung, einen funktionalen Grundriss und eine stabile Vermietungssituation – eine interessante Kombination für alle, die auf eine langfristig sichere Kapitalanlage setzen.

Auf etwa ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein gut durchdachtes Raumkonzept mit sinnvoll getrennten Wohnbereichen. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2001 errichtet, umfasst 6 Parteien und zeichnet sich durch eine solide Bauweise sowie ein gepflegtes Umfeld aus. Die Einheit ist aktuell vermietet und daher besonders für Kapitalanleger geeignet.

Aus Datenschutzgründen sehen Sie ein paar reale Fotos erst im Exposé.

Das Wichtigste im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2001
- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- Eigene Gas-Etagenheizung
- Ein Schlafzimmer sowie ein Wohn-/Essbereich mit Küche
- eigene Terrasse mit kompakten Garten
- eine Garage

Highlights:

- Sichere Kapitalanlage: laufende Mieteinnahmen durch bestehendes Mietverhältnis
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und angenehmem Tageslicht
- Küche direkt am Wohnbereich angegliedert und praktisch erreichbar
- Terrasse als zusätzlicher Außenbereich zum Entspannen
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne für mehr Komfort
- Geparkt wird in einer Garage
- gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum im Haus
- gepflegte Wohnanlage mit ruhigem Umfeld

Ausstattung & Wohnqualität – funktional und durchdacht:

- effizient geschnittener Grundriss mit klaren Strukturen
- alltagstaugliche und praktische Raumaufteilung
- individuelle Steuerung der Heizkosten durch Gas-Etagenheizung

- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s Download und bis zu 40 Mbit/s Upload (DSL verfügbar, Quelle: Telekom)
- Baujahr 2001 mit solider und moderner Bausubstanz
- unabhängige Heizlösung durch Etagenheizung

**Fazit – attraktive und unkomplizierte Investition**

**Die Wohnung punktet mit einem funktionalen Schnitt, einem hellen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und einer bestehenden Vermietung. Damit eignet sie sich ideal für Anleger, die eine unkomplizierte und stabile Immobilie suchen.**

**Bei Interesse senden Sie gerne eine Anfrage. Im Anschluss erhalten Sie weitere Informationen sowie den Exposé-Link. Besichtigungen stimmen wir individuell nach Absprache ab.**

**Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen**

## **Ausstattung und Details**

**Aussenwände: 30 cm starke Wärmedämmsteine (Biso-Therm)**

**Fassade: Vollklinker mit Wärmedämmung**

**Innenwände: Bims- bzw. Kalksandsteine**

**Decken: 20 cm Stahlbeton**

**Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Beton-Dachsteine**

**Fenster: 2-Fach verglaste weiße Kunststofffenster mit Aluminium Aussen-Fensterbänken**

**Heizung: eigene Gas-Etagenheizung**

**Bodenbeläge: Fliesen**

**Badezimmer: Deckenhohe Fliesen, Badewanne und Dusche**

**Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen**

## **Alles zum Standort**

Der Standort im nördlichen Bereich von Euskirchen befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld, das durch eine angenehme Mischung aus Stadtnähe und Wohnqualität geprägt ist. Die Umgebung bietet eine entspannte Atmosphäre und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die zentralen Bereiche der Stadt, sodass sich alltägliche Wege bequem und ohne großen Aufwand erledigen lassen.

Das Viertel ist besonders für Familien, Paare und Senioren attraktiv, da es ein sicheres und gut strukturiertes Wohnumfeld bietet. Kindergärten, Schulen und Betreuungsangebote befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar, was den Standort für Familien im Alltag sehr praktisch macht. Auch ältere Menschen profitieren von der kurzen Distanz zu medizinischer Versorgung wie Arztpraxen, Apotheken und weiteren gesundheitlichen Einrichtungen innerhalb des Stadtgebiets.

Für Freizeit und Erholung stehen in Euskirchen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Grünanlagen, Parks und Sportangebote laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Darüber hinaus sorgen Vereine, kulturelle Angebote und Veranstaltungen in der Stadt für ein lebendiges Miteinander und vielfältige soziale Kontakte.

Die Nahversorgung ist insgesamt gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Dienstleister befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés und Restaurants in der Umgebung sowie in der Innenstadt, die schnell erreichbar ist.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A61 und A553 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut organisiert, mit Busverbindungen in Richtung Innenstadt und Bahnhof, der eine Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet.

Insgesamt bietet die Lage ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, einer soliden Infrastruktur und einem angenehmen Gleichgewicht zwischen Stadtnähe und Erholung.

**Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26365007 - 53881 Euskirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dino Benjak**

---

**Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen**

**Tel.: +49 2251 - 92 93 710**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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