

Bad Münstereifel

Appartement exclusif dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25365021



PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25365021
Surface habitable	ca. 157 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	469.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 9 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	83.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La propriété



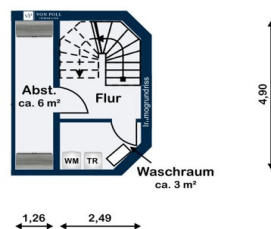
CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

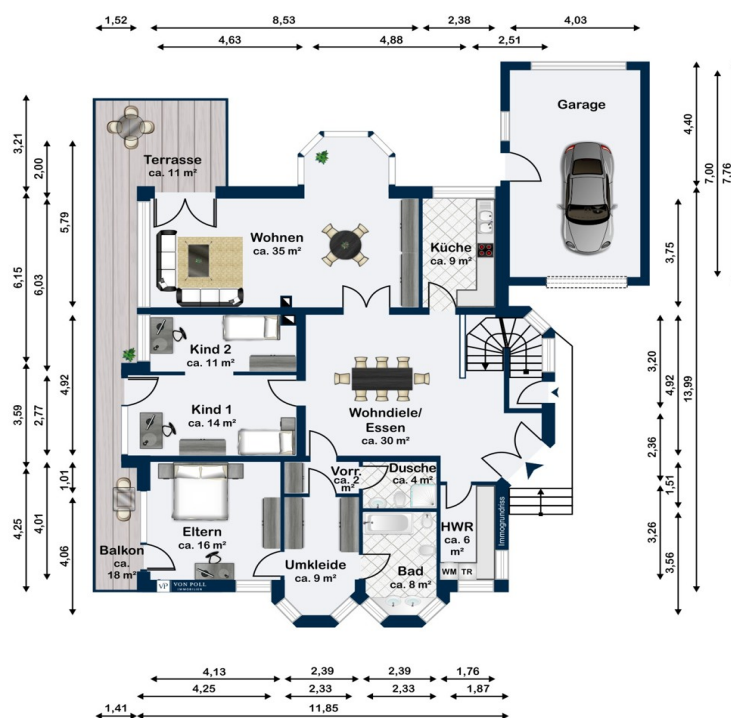
La propriété



CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL d'Euskirchen vous présente cet appartement exclusif d'environ 157 m² habitables, aux finitions haut de gamme, avec balcon et accès direct au jardin. Ce spacieux appartement en copropriété, situé au dernier étage d'une maison de trois logements bien entretenue, séduit par son agencement bien pensé, évoquant presque une maison individuelle, ses finitions élégantes et sa surface habitable d'environ 157 m². Avec ses pièces baignées de lumière, ses matériaux de grande qualité et son accès direct au jardin, il constitue un véritable bijou. Dès l'entrée, vous êtes accueilli par un vaste hall d'entrée impressionnant, véritable cœur de l'appartement. De là, vous accédez à : - la cuisine moderne avec un grand plan de travail et de nombreux rangements ; - le généreux séjour, offrant un espace confortable pour se détendre et prendre ses repas avec style. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle, et l'accès direct au balcon prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et un petit havre de paix ; - la chambre d'enfant, qui, grâce à sa cloison, peut également être aménagée en chambre d'amis ou en bureau. - Un hall d'entrée compact mène à une salle de bain moderne pour les invités ou les enfants, équipée d'une douche à l'italienne et d'un dressing pratique. Ce dernier, aménageable avec des solutions de rangement sur mesure, donne accès à une élégante salle de bain principale dotée d'équipements haut de gamme et d'une baignoire. Le dressing dessert également la lumineuse chambre parentale avec accès au balcon. - Accès à la buanderie avec emplacement pour lave-linge et sèche-linge. L'ensemble de l'appartement bénéficie d'un élégant parquet, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. Le balcon, qui se prolonge le long des espaces de vie et de couchage, est baigné de lumière naturelle grâce à ses nombreuses fenêtres. L'appartement offre un confort de vie exceptionnel, comme en témoignent ses portes élégantes, ses équipements de salle de bain modernes et ses finitions haut de gamme. De plus, l'accès direct au jardin par le garage est un atout indéniable. En résumé : cet appartement réunit le meilleur des deux mondes : un espace de vie spacieux de plain-pied, un accès direct à la verdure et des prestations de qualité dans un cadre résidentiel paisible. Une opportunité rare et précieuse, idéale pour les couples exigeants ou les petites familles soucieuses de leur style. Si ce bien vous intéresse, veuillez nous contacter via une demande en ligne. Nous vous enverrons ensuite le lien vers la fiche descriptive du bien afin que vous puissiez en consulter l'adresse exacte. N'hésitez pas ensuite à nous appeler pour convenir d'une visite.

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Détails des commodités

Bodenbeläge: Fliesen und hochwertigen Parkett

Fenster: Hartholz Sipo-Mahagoni mit 2-facher Isolierverglasung

Elektronik: Baujahr entsprechend

Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahr entsprechend

Mauerwerk: Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk KSV 150 + 5 cm starke Kokosmatten
+ 11,5 cm starke Klinkersteinverblendung

Satteldach: Baujahr entsprechend

Heizung: Gastherme Baujahr entsprechend

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 83.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com