

Bad Münstereifel

# Un pur moment de bien-être ! Appartement 3 pièces rénové avec style.

CODE DU BIEN: 25365029



PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25365029 - 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: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25365029
Surface habitable	ca. 125,18 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1990

Prix d'achat	369.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	83.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2026	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La propriété





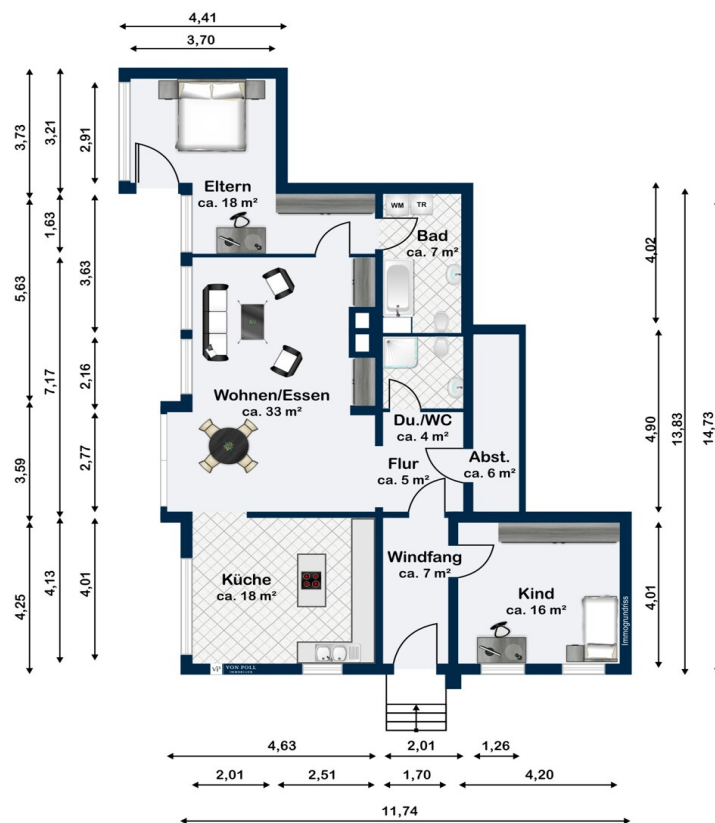
CODE DU BIEN: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25365029 - 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: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Une première impression

L'agence VON POLL Immobilien Euskirchen vous présente ce T4 rénové et actuellement loué à Bad Münstereifel. Offrant environ 125 m<sup>2</sup> de surface habitable, des finitions haut de gamme et une belle terrasse de 19 m<sup>2</sup>, cet appartement est idéalement situé. Ses atouts : - Appartement T4 en rez-de-chaussée - Deux salles de bains modernes - Terrasse couverte de 19 m<sup>2</sup> - Accès exclusif au jardin. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall spacieux de 7 m<sup>2</sup>, offrant suffisamment d'espace pour un dressing élégant. Attenante, une chambre d'enfant lumineuse et accueillante peut être aménagée en chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. Le hall d'entrée dessert plusieurs pièces pratiques : une salle d'eau avec WC, idéale pour les invités ou pour un accès rapide, et un cellier offrant un espace précieux pour les provisions, l'électroménager ou le matériel de sport. Le hall se prolonge par un séjour/salle à manger lumineux donnant accès à une agréable terrasse. C'est ici que se dévoile la pièce maîtresse de l'appartement : baignée de lumière, spacieuse et idéale pour des soirées conviviales ou des moments de détente en toute tranquillité. De là s'ouvre sur une cuisine dînatoire d'environ 18 m<sup>2</sup>, séduisante par ses dimensions généreuses. Elle invite à faire de la cuisine un véritable plaisir et à recevoir avec élégance. Attenante au séjour se trouve la vaste chambre parentale, un havre de paix offrant un espace propice au repos et à la détente. La visite se termine par une élégante salle de bains privative qui, avec son bidet, sa baignoire et son style moderne, se transforme en un véritable oasis de bien-être. Actuellement, l'appartement est loué 1 150 € par mois, soit 13 800 € par an. Selon le propriétaire, une place de parking peut être fournie. En conclusion : cette copropriété allie un agencement bien pensé à de beaux volumes et une ambiance raffinée. Elle offre un espace généreux pour les couples, les familles ou les personnes seules et crée un cadre de vie agréable, alliant sécurité et confort. Ici, vous trouverez bien plus qu'un simple logement : vous trouverez une qualité de vie exceptionnelle. L'adresse indique un débit internet de 100 Mbps en téléchargement et de 40 Mbps en envoi (Source : Telekom). Les photos de cet appartement ont été prises après des travaux de rénovation suite à de fortes pluies. L'appartement étant actuellement loué, nous ne pouvons pas fournir de photos plus récentes. Si ce T4 rénové vous intéresse, veuillez nous communiquer vos coordonnées via le bouton « Contact » : prénom, nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail. Vous recevrez alors automatiquement le lien vers la fiche descriptive du bien. Si ce logement vous intéresse, n'hésitez pas à nous contacter par téléphone ou par e-mail.

**CODE DU BIEN: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Détails des commodités

Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

Fenster: 2-fache 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: 25365029 - 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: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 83.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25365029 - 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](mailto:euskirchen@von-poll.com)

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

---

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