Euskirchen / Euenheim

# Helle 2-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Mehrparteienhaus in zentraler Wohnlage von Euskirchen

***??????? ????????: 24365005***

**???? ??????: 139.000 EUR • ?????????: ca. 49,19 m$^2$ • ???????: 2**

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24365005 |
| ????????? | ca. 49,19 m² |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ?????? | 1 |
| ??????? | 2 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1993 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 139.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 0 m² |
| ?????? | ????? |

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | OEL |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 05.11.2028 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 93.90 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | C |

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ?? ???????

??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim

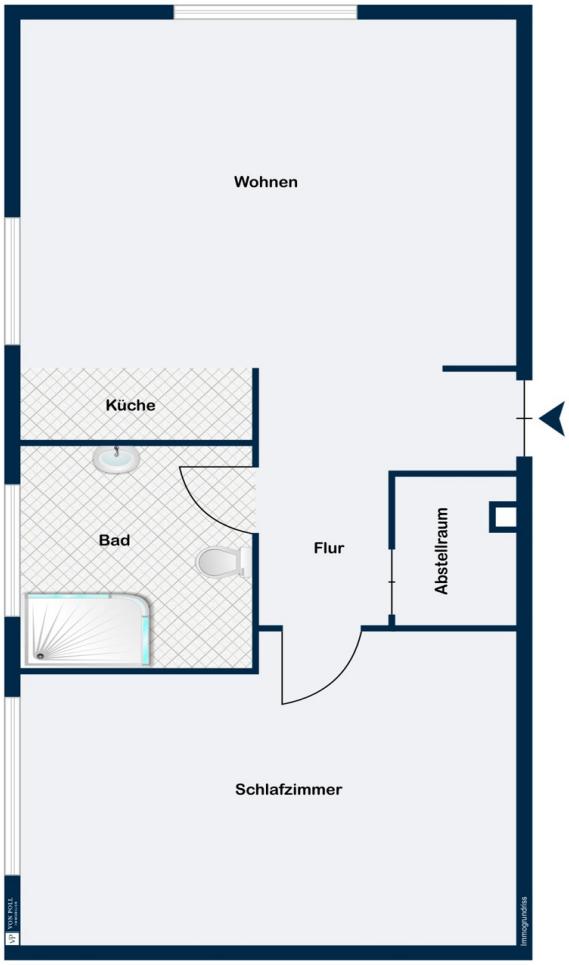
# ?? ???????

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese ideale Wohnung für einen Ein- oder max. Zwei-Personenhaushalt in einem gepflegten 6-Parteienhaus in zentral angebundener Lage in Euskirchen-Euenheim. Die helle 2-Zimmer-Wohnung (Wohnung Nr. 4) mit einer Gesamtwohnfläche von circa 50 Quadratmetern befindet sich im 1.Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Baujahr 1993. Für die Adresse wird eine Internetverfügbarkeit von 175 Mbit/s im Download und von 40 Mbit/s im Upload angezeigt. (Quelle: Telekom). Ihren PKW können Sie ganz bequem auf dem zugehörigen Stellplatz vor dem Haus parken. Sie betreten die Wohnung über einen Dielenbereich und stehen unmittelbar im offen gestalteten circa 22 Quadratmeter großen Wohn-/Ess-/Kochbereich, der im Wohnbereich mit Laminatboden und im Kochbereich mit Fliesenboden ausgestattet ist. Das bereits im Jahr 2018/2019 modernisierte Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper. Das circa 16 Quadratmeter große Schlafzimmer rundet die Wohnmöglichkeiten der Wohnung ab. Des Weiteren befindet sich innerhalb der Wohnung ein separater Abstellraum. Weitere Staufläche bietet ein großzügiger Kellerraum. Die Gartenflächen dienen der Allgemeinnutzung. Haben wir Ihr Interesse für diese ideale Wohnung für einen Ein- oder max. Zwei Personenhaushalt geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Sobald Ihre Anfrage dann bei uns eingegangen ist, erhalten Sie den Exposé-Link zum Objekt und erfahren dadurch die genaue Lage. Einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren wir dann mit Ihnen nach Ihrer telefonischen Kontaktaufnahme mit uns.

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ????????????? ??? ???????

Die Wohnung zeichnet sich wie folgt aus:
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- moderne Innentüren
- Laminatboden im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer
- Fliesenboden im Kochbereich
- modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- wohnungsinterner Abstellraum
- separater Kellerraum
- eigener Stellplatz vor dem Haus
- kein Aufzug
- Garten zur Allgemeinnutzung
- Gegensprechanlage
- Öl-Zentralheizung

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ??? ??? ??? ??????????

Die helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 6-Parteienhaus und liegt verkehrsgünstig im Ortsteil Euenheim. Der Ort mit seinen circa 1200 Einwohnern verfügt über ein reges Vereinsleben. Durch die verkehrsgünstige Lage sind Sie innerhalb weniger Minuten im Zentrum von Euskirchen, ob zu Fuß, mit dem Bus, dem Fahrrad oder mit dem Auto. In Euskirchen selber befinden sich alle Läden den täglichen Bedarfs als auch diverse Möglichkeiten für eine abwechslungseiche und vielfältige Gestaltung der Freizeit. Die BAB 1 Köln-Trier erreichen Sie innerhalb von drei Minuten über die Anschlussstelle Wisskirchen und bietet auch Pendlern eine verkehrsgünstige Anbindung.

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 93.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

**??????? ????????: 24365005 - 53881 Euskirchen / Euenheim**

# ??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Dino Benjak

Kölner Straße 119  Euskirchen
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com