

**Bad Münstereifel**

????????? ?????????????? ??????????! ??????????????????  
????????????? 3 ?????????? ?? ?????

Αριθμός ακινήτου: 25365029



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 369.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 125,18 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

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

Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

?? ??? ??????

|                              |                                 |                        |  |
|------------------------------|---------------------------------|------------------------|--|
| ???????? ?????????           | <b>25365029</b>                 | ???? ??????            | <b>369.000 EUR</b>   |
| ???????????                  | <b>ca. 125,18 m<sup>2</sup></b> | ???????????            | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| ?????????                    | <b>3</b>                        |                        |  |
| ?????????? ???<br>?????????? | <b>2</b>                        |                        |  |
| ?????????                    | <b>2</b>                        | ???? ????????????      | <b>2022</b>  |
| ???? ????????????            | <b>1990</b>                     | ????????? ???????????? | ???????  |
|                              |                                 | ???????                | ?????????, ??????  |

Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

?????????? ???? ???? ?

|   |                          |  |                            |
|---|--------------------------|--|----------------------------|
| ?????????<br>?????????                              | ????????? ????????       | ?????????????????<br>???????????   | BEDARF                     |
| ????? ???????????                                   | ????????? ??????? ?????? | ????????? ???????<br>???????????   | 83.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.02.2036               | ?????????????<br>?????????????????<br>???????????                            | C                          |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1990                       |

Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

?? ????????



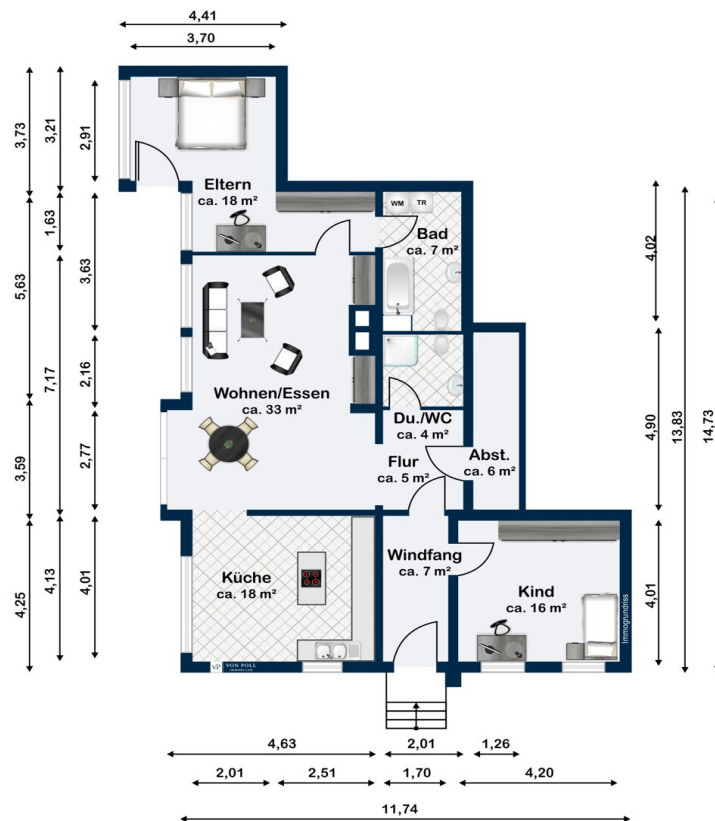
Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## ???

? VON POLL Immobilien Euskirchen ?????????? ??? ? ? ?????????????? ??  
????????????????? ??????????? 3 ?????????? ??? Bad Münstereifel, ??? ?????????? ??????? 125  
?.?. ?????? ??????????, ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????? ????????? 19 ?.?. ?????? ?????????:  
- ??????????? 3 ?????????? ??? ????????? - ??? ?????????????????????? ??????? - ?????????? ????????? 19  
?.?. - ?????????????????? ?????????? ??????? ??? ??????. ?????????????? ??? ?????????????, ???  
?????????????? ??? ?????????? ????????? 7 ?.?., ??? ?????????? ??????? ??? ??? ??? ?????? ??????????  
?????? ? ? ???? ??????????? ? ? ?????????, ?????????? ?????????? ?????????, ? ? ?????? ??????? ? ?  
????????????????????? ?????????? ? ? ?????????? ?????????????????, ?????????? ?????????????? ? ?????????? ???  
??????. ??? ??? ??????, ?????????? ??? ??????????, ? ? ?????? ??????? ? ? ?????? ??????????  
?????????: ??? ?????? ? ? ?????????? - ?????????? ??? ?????????????? ? ?????????? ?????????? - ??? ???  
????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????????, ?????????? ?????????? ? ??????????  
?????????????. ? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????? ??? ?????????????? ? ? ?????????? ???  
????????????? ??????????. ??? ?????????????????? ? ? ?????????????????? ?????????? ?????????? ???  
????????????????????? – ?????????????????????? ??? ???, ?????????? ??? ?????????? ??? ? ? ?????????????? ??????  
????????? ? ? ? ? ?????????????? ? ? ??????. ??? ???, ?????????? ? ?????????? ? ? ??????????????, ?????????? 18  
?.?., ??? ?????????????? ? ? ? ? ?????????????????? ?????????? ????. ??? ?????????????? ? ? ??????? ? ? ?????????????  
??? ?????????????? ??? ? ? ?????????????????????? ?????? ?????????????????? ? ? ????. ?????? ??? ?????????? ?????????????? ?  
????????? ?????? ?????????????????????? – ??? ?????????????? ?????????????? ? ? ??????? ?????? ??? ?????????????? ???  
?????????????. ? ?????????????? ?????????????????????? ??? ? ? ?????? ?????????? ???????, ? ? ??????, ? ? ? ? ???????  
????? ? ? ? ? ?????????????? ? ? ? ? ?????????????? ?????? ???, ?????????????????? ? ? ? ? ??????????????  
?????????. ??? ??? ?????????????, ? ? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? 1.150 € ? 13.800 €  
?????????. ?????????? ? ? ? ? ??????????????, ? ? ?????????? ? ? ?????????????????? ?????? ??????????????????  
?????????????????????: ?????? ? ? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ? ? ??????????????  
????? ?????? ??????????????????. ?????????????? ?????????? ?????? ? ? ? ? ??????????, ?????????????????? ? ? ?????? ???  
????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ? ? ? ? ?????????????? ? ? ?  
????? ??????. ???, ? ? ?????????? ?????? ?????????????????? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? – ? ? ?????????? ???????  
????????????? ??????. ? ?????????????? ?????????????? ?????????????? internet 100 Mbps ??? ?????? ??? 40 Mbps  
??? ??????????. (?????: Telekom) ? ? ?????????????????? ?????? ??? ?????????????????????? ?????????????????? ??????  
????? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????????????????? ???, ?????????? ? ? ?????????????????? ??????? ?????? ? ?  
?????? ? ? ? ? ??????????????????, ??? ?????????????? ? ? ?????????????????? ?????????????????? ??????????????????. ???  
????????????????????? ??? ?????? ? ? ??????????????????????????, ?????????????????????? ?????????????????? 3 ?????????????,  
????????????????? ?????? ? ? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??????????????????: ???????,  
?????????, ??????????????, ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????? email. ??? ??????????, ? ? ?????????  
????????????? ??? ?????????????? ? ? ? ? ?????????????? ??? ??????????????. ??? ?????????????????????? ??? ? ? ??????????,  
????????????????????? ?????? ??? ?????????????????? ? ?????? email.

**Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

**?????????????? ??? ????????**

**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**

**Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

**????? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

**?????????? ???? ????????????**

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

**Dino Benjak**

---

**Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen**

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

**E-Mail: euskirchen@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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