

**Bad Münstereifel**

# Απόλυτος παράγοντας ευεξίας! Ανακαινισμένο διαμέρισμα 3 δωματίων με στυλ

**Αριθμός ακινήτου: 25365029**



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

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25365029	Τιμή αγοράς	369.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 125,18 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	2	Έτος ανακαίνισης	2022
Έτος κατασκευής	1990	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	83.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.02.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1990

Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Το ακίνητο



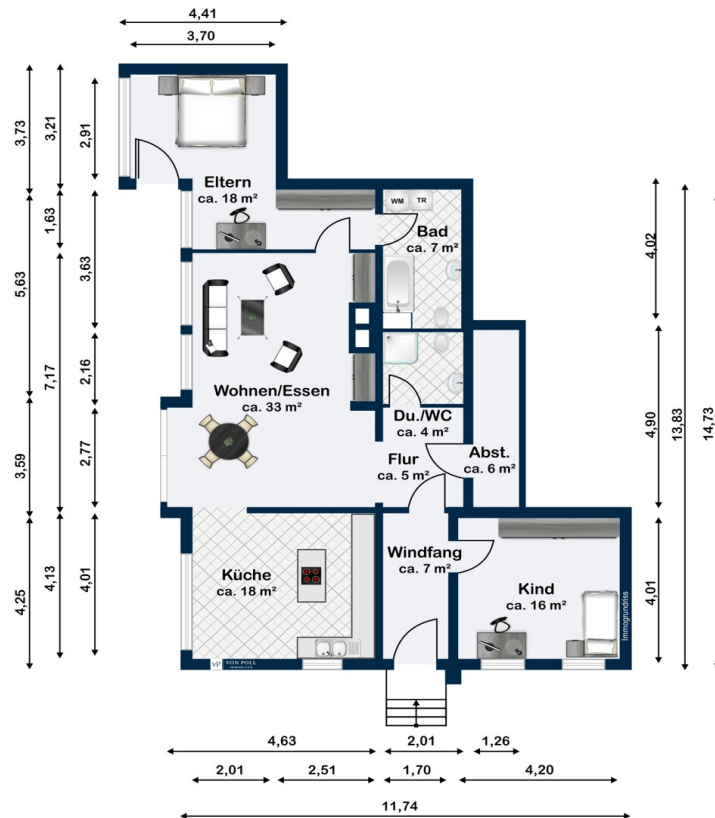
Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Κάτοψη



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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Η VON POLL Immobilien Euskirchen παρουσιάζει αυτό το ανακαινισμένο και ενοικιαζόμενο διαμέρισμα 3 δωματίων στο Bad Münstereifel, που προσφέρει περίπου 125 τ.μ. χώρου διαβίωσης, πολυτελή φινιρίσματα και μια όμορφη βεράντα 19 τ.μ. Κύρια σημεία: - Διαμέρισμα 3 δωματίων στο ισόγειο - Δύο εκσυγχρονισμένα μπάνια - Σκεπαστή βεράντα 19 τ.μ. - Αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του κήπου. Μπαίνοντας στο διαμέρισμα, σας υποδέχεται μια ευρύχωρη είσοδος 7 τ.μ., που παρέχει άφθονο χώρο για μια κομψή ντουλάπα. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται το φωτεινό, φιλόξενο παιδικό δωμάτιο, το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως παιδικό υπνοδωμάτιο, δωμάτιο επισκεπτών ή γραφείο στο σπίτι. Από την είσοδο, μπαίνετε στο διάδρομο, το οποίο οδηγεί σε πολλά πρακτικά δωμάτια: ένα ντους με τουαλέτα - ιδανικό για επισκέπτες ή γρήγορη πρόσβαση - και μια αποθήκη που προσφέρει πολύτιμο χώρο για προμήθειες, οικιακές συσκευές ή αθλητικό εξοπλισμό. Ο διάδρομος συνεχίζει στο φωτεινό σαλόνι και τραπεζαρία με πρόσβαση στη φιλόξενη βεράντα. Εδώ ξεδιπλώνεται το εντυπωσιακό κεντρικό στοιχείο του διαμερίσματος - πλημμυρισμένο από φως, ευρύχωρο και ιδανικό για να απολαύσετε ζεστά βράδια ή να χαλαρώσετε με ηρεμία. Από εδώ, ανοίγει η κουζίνα με τραπεζαρία, περίπου 18 τ.μ., που σαγηνεύει με το γενναίο μέγεθός της. Σας προσκαλεί να κάνετε το μαγείρεμα μια εμπειρία και να διασκεδάσετε τους επισκέπτες με στυλ. Δίπλα στο σαλόνι βρίσκεται η μεγάλη κύρια κρεβατοκάμαρα - ένα ιδιωτικό καταφύγιο με άφθονο χώρο για ξεκούραση και χαλάρωση. Η περιήγηση ολοκληρώνεται από το κομψό κυρίως μπάνιο, το οποίο, με το μπιντέ και την μπανιέρα και το μοντέρνο στυλ του, μετατρέπεται σε μια όαση προσωπικής ευεξίας. Επί του παρόντος, το διαμέρισμα αποφέρει μηνιαίο ενοίκιο 1.150 € ή 13.800 € ετησίως. Σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη, θα μπορούσε να παρασχεθεί θέση στάθμευσης. Συμπερασματικά: Αυτό το διαμέρισμα συνδυάζει μια καλά μελετημένη κάτοψη με ευρυχωρία και κομψή ατμόσφαιρα. Προσφέρει άφθονο χώρο για ζευγάρια, οικογένειες ή άτομα και

δημιουργεί ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης που συνδυάζει όμορφα την ασφάλεια και την άνεση. Εδώ, θα βρείτε κάτι περισσότερο από ένα απλό σπίτι – θα βρείτε υψηλή ποιότητα ζωής. Η διεύθυνση δείχνει ταχύτητες internet 100 Mbps για λήψη και 40 Mbps για φόρτωση. (Πηγή: Telekom) Οι φωτογραφίες αυτού του διαμερίσματος τραβήχτηκαν μετά από ανακαινίσεις μετά από έντονη βροχόπτωση και, επειδή το διαμέρισμα είναι προς το παρόν ενοικιασμένο, δεν μπορούμε να παρέχουμε πιο πρόσφατες φωτογραφίες. Εάν ενδιαφέρεστε για αυτό το εκσυγχρονισμένο, ενοικιαζόμενο διαμέρισμα 3 δωματίων, παρακαλούμε δώστε τα στοιχεία επικοινωνίας σας μέσω του κουμπιού επικοινωνίας: όνομα, επώνυμο, διεύθυνση, αριθμό τηλεφώνου και διεύθυνση email. Στη συνέχεια, θα λάβετε αυτόματα τον σύνδεσμο με τα στοιχεία του ακινήτου. Εάν ενδιαφέρεστε για το ακίνητο, επικοινωνήστε μαζί μας τηλεφωνικά ή μέσω email.

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

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Stadt Bad Münstereifel, mit ihren circa 4.000 Einwohner im Kernort, gehört zum Kreis Euskirchen. In weiteren 51 Stadteilen 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**

## Άλλες πληροφορίες

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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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