

Schleiden / Broich

Naturnahe Erdgeschosswohnung mit tollem Raumangebot

????????? ??????????: 25365031



???? ??????????: 950 EUR • ??????????: ca. 89,78 m² • ?????????: 3

??????? ???????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

?? ??? ??????

???????? ?????????	25365031
???????????	ca. 89,78 m ²
?????????	3
?????????? ??? ??????????	2
??????????	1
???? ????????????	1983
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????

???? ??????????	950 EUR
?????????? ?????????	200 EUR
???????????????????? ??????	ca. 53 m ²
??????	?????????

??????? ??????????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	06.10.2035	????????????	
??????????????????		??????? ???????	200.00 kWh/m²a
??????? ???		???????????	
		???????????	F
		??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1991
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

?? ????????



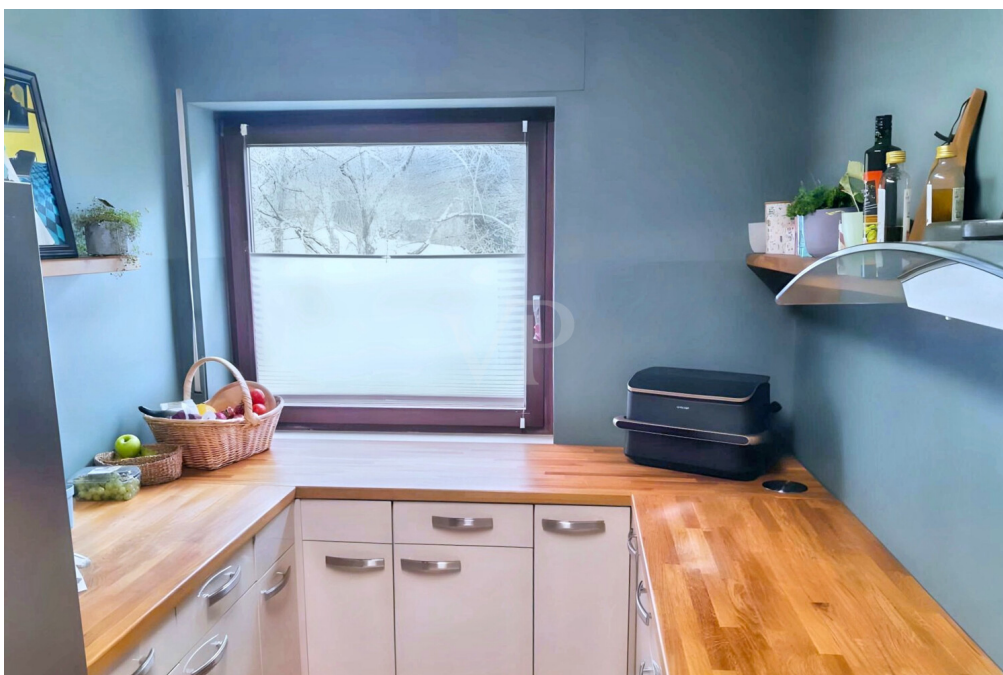
???????? ?????????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

?? ?????????



??????? ???????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

?? ????????



??????? ???????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

?? ???????



??????? ???????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

?? ????????



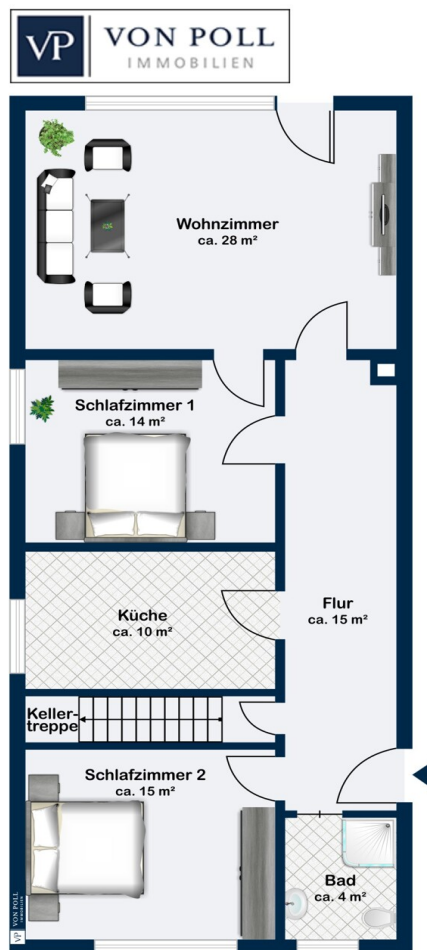
??????? ???????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

?? ????????



???????? ?????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

??????



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

??????? ???????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

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

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese geräumige Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenareal und circa 90 m² Wohnfläche. Sie ist ab sofort verfügbar.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in Schleiden-Broich – einer ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Wohngegend mit guter Infrastruktur.

Sie eignet sich ideal für bis zu zwei erwachsene Personen. Für ein langfristiges Mietverhältnis ist ein regelmäßiges Nettoeinkommen in etwa dreifacher Höhe der monatlichen Warmmiete wünschenswert.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche mit moderner Einbauküche, ein großes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als zweites Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Zudem ist im Haus die Installation einer Wärmepumpe geplant, die künftig für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgen wird.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit angrenzendem Garten – ideal zum Entspannen im Freien. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten viel Raum für individuelle Gestaltung.

Zur Wohnung können auf Wunsch zwei praktische Außenstellplätze angemietet werden – ein echter Pluspunkt in dieser Lage. Alternativ oder zusätzlich steht ein Garagenstellplatz mit Strom- und Wasseranschluss zur Verfügung; die Garage lässt sich bequem per PIN oder Fernbedienung öffnen. Angrenzend befindet sich ein abschließbarer Abstellraum – ideal für eBikes.

Ebenfalls besteht die Möglichkeit, zwei wohnlich ausgebaute Kellerräume separat anzumieten: Einer ist gefliest und mit Anschlüssen für DSL, Kabel und eine Waschmaschine ausgestattet. Der andere bietet mit Nadelfilzboden, Fußbodenheizung, einem doppelt verglasten Außenfenster sowie Rollläden vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Hobbyraum, Lager oder Arbeitsbereich. Denkbar wäre hier beispielsweise auch ein privater Wellnessbereich – die Nachbarwohnung verfügt bereits über Sauna und Whirlpool. Ein gemeinschaftlicher Fitnessraum ist aktuell im Bau.

Haben wir Ihr Interesse für diese geräumige Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenareal geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

??????? ????????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

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

Die moderne Gartenwohnung zeichnet sich wie folgt aus:

- Erdgeschosslage in einem gepflegten Mehrparteienhaus
- geplante Installation einer Wärmepumpe im Haus
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- separate Küche mit moderner Einbauküche
- Terrasse mit eigenem Gartenareal

Auf Wunsch anmietbar:

- Zwei Außenstellplätze
- Garagenstellplatz mit Strom- und Wasseranschluss, komfortabel per PIN oder Fernbedienung zu öffnen; angrenzend befindet sich ein abschließbarer Abstellraum – ideal für eBikes
- Zwei wohnlich ausgebaute Kellerräume

Kellerraum 1: Gefliest, mit Anschlüssen für DSL, Kabel und Waschmaschine

Kellerraum 2: Mit Nadelfilzboden, Fußbodenheizung, doppelt verglastem Außenfenster und Rollladen – vielseitig nutzbar, z. B. als Hobbyraum, Lager oder Arbeitsbereich

??????? ????????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

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

Diese Mietwohnung befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Ortsteil Broich der Stadt Schleiden. Trotz der idyllischen Umgebung erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und den Bahnhof in Schleiden oder Kall in wenigen Minuten mit dem Auto.

Auch die Anbindung an die B265 sowie die A1 bei Mechernich ist gut, sodass Sie Städte wie Köln, Bonn oder Trier bequem erreichen. Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Haustür – ob Wanderungen im Nationalpark Eifel, Radtouren oder Ausflüge in die umliegenden Ortschaften.

??????? ?????????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 200.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ???????: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

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

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

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