

Erfstadt – Gymnich

# 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Garage und Gartennutzung

????????? ??????????: 24400001



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 124 m<sup>2</sup> • ?????????: 5

??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

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

???????? ??????????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24400001	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 124 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	????????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
?????????????? ??? ????????????	4	??????	??????
??????????	1	???????	WC ?????????????, ?????, ?????, ?????????
????? ?????????????	1981		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????		

??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

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

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

???????? ??????????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

?? ?????????



??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

?? ????????



??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

?? ????????



??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

?? ????????



??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

?? ????????



???????? ??????????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

?? ?????????



??????? ????????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

?? ????????



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

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

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese besondere Maisonettewohnung mit Garage und Gartennutzung in Erfstadt-Gymnich. Die Wohnung mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Ober- und Dachgeschoss eines 1981 massiv erbauten 4-Familienhauses. Hierdurch erhält die im Jahr 2019 umfänglich renovierte Wohnung einen besonderen Haus-in-Haus-Charakter. Die helle Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf 5 Zimmern. Über den Eingangsbereich, der mit einer Gegensprechanlage ausgestatteten Wohnungstür, gelangen Sie in den breiten Empfangsbereich mit Zugang zum Gäste-WC, Küche und dem angrenzenden Schlafzimmer (kann wieder geöffnet und als Essbereich genutzt werden). Wohnmittelpunkt im Erdgeschoss bildet der offene Wohnbereich mit großer Fensterfront (elektrische Jalousien) und Zugang zum Süd-West Balkon mit Wasseranschluss und Markise. Im Wohnbereich sorgt der Kaminofen für ein tolles und warmes Ambiente. Über die schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein heller Arbeitsbereich mit Blick in die Natur, zwei große Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit großer Eckbadewanne und Dusche. Die gesamte Wohnung ist ausgestattet mit Schallschutzfenstern, einer SAT-Anlage und Telefonanschlüssen. Abgerundet wird das Angebot durch zwei große hintereinanderliegende Außenstellplätze (im Kaufpreis enthalten) neben dem Haus, die die Einfahrt zu Ihrer eigenen Garage mit 380 V Steckdose, Waschbecken und Grube bilden. Der sonnige Gartenbereich sowie der Partykeller mit separatem WC des Hauses darf zusätzlich mitgenutzt werden. Im Keller finden Sie auch einen Wasch- und Trockenraum sowie den privaten Kellerraum. Beheizt wird das Haus über eine Niedertemperatur-Ölheizung aus 2015. Der Energieausweis wurde beantragt und kann bei der Besichtigung eingesehen werden. Das Haus erfüllt die Anforderungen der EnerGiesparverordnung (EnEV) 2015.

??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

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

Die Wohnung befindet sich in Gymnich. Einem nordwestlichen Stadtteil von Erfstadt und liegt ca. 20 km südwestlich von Köln und ca. 25 km nordwestlich von Bonn. Erfstadt gehört zu einer der beliebtesten Wohnlagen an der südwestlichen Peripherie Kölns. Neben seinem historischen Stadtkern und seiner Landesburg bietet Erfstadt eine hervorragende Infrastruktur. Ein breitgefächertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich vor Ort in Gymnich. Eine medizinische Versorgung, ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot, mehrere Wanderwegen, ein Sport- und Tennisplatz, sowie das an der Erftaue gelegene Wasserschloss Gymnich tragen zum hohen Wohnwert Gymnichts bei. Auch das nahe gelegene Naherholungsgebiet Kottenforst Vile mit seinem abwechslungsreichen Seengebiet lädt zu reichlichen Spaziergängen, Segelausflügen, Radtouren oder zum Schwimmen ein. Die Autobahnanschlussstellen A 1 und A 61 sind in wenigen Minuten erreichbar. Köln erreicht man in nur 20 Autominuten. Der öffentliche Personennahverkehr mit Verbindungen in Richtung Köln oder Trier wird durch den Bahnhof in Liblar bereitgestellt.

??????? ???????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

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

**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.

???????? ??????????: 24400001 - 50374 Erfstadt – Gymnich

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

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

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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