

Bad Münstereifel

## Exkluzív apartman kiváló helyen

VP azonosító: 25365021



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25365021               |
| Hasznos lakótér       | ca. 157 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 5                      |
| Hálósobák             | 2                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1990                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 469.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 9 m <sup>2</sup>                                                      |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                  |

VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.02.2026     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 83.40 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1990                       |

VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



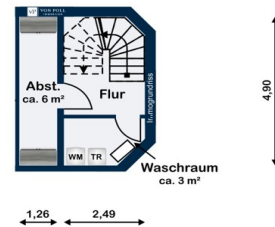
VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

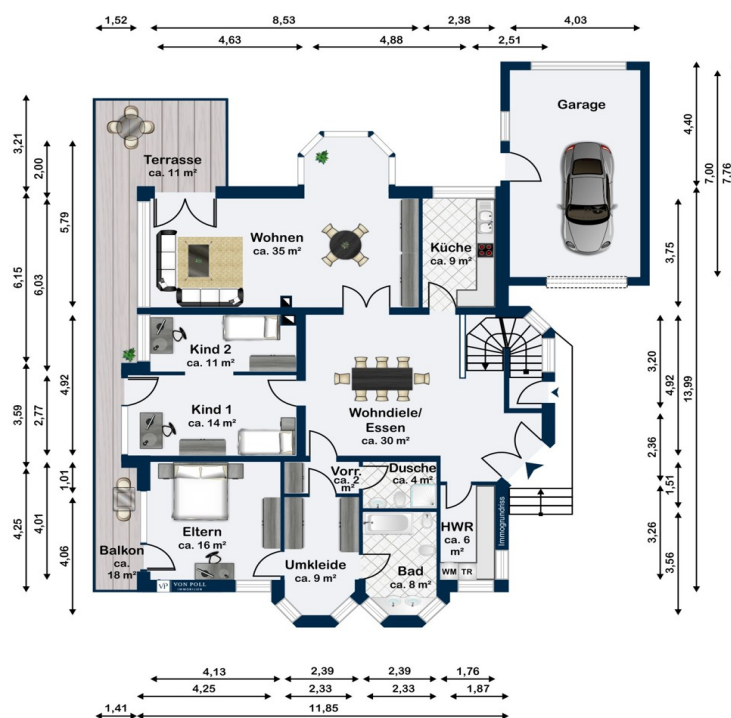
## Az ingatlan



VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Az első benyomás

A VON POLL Ingatlaniroda Euskirchenben kínálja ezt az exkluzív, körülbelül 157 négyzetméteres, igényes kivitelezésű, erkéllyel és közvetlen kertkapcsolattal rendelkező lakást. Ez a tágas, jól karbantartott háromlakásos ház felső emeletén található lakás lenyűgöző át gondolt, szinte házszere alaprajzával, elegáns kivitelezésével és körülbelül 157 négyzetméteres lakóterével. Világos szobáival, kiváló minőségű anyagaival és közvetlen kertkapcsolatával igazi gyöngyszem. A lakásba lépve egy nagy, impozáns elosztó fogadja, amely a lakás központi részét képezi. Innen közelíthető meg: - a modern konyha bőséges munkalappal és tárolóval - a tágas nappali, amely rengeteg helyet kínál a pihenéshez és a stílusos étkezéshez. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, az erkélyre való közvetlen kijárat pedig kiterjeszti a lakóteret a szabadba és a kis kerti oázisba. - a gyerekszoba, amely a válaszfalnak köszönhetően ideálisan használható vendégszobaként vagy dolgozószobaként is. - egy kompakt elosztóba, amely a modernizált vendég- vagy gyerekfürdőszobába vezet, zuhanyzóval és praktikus öltözővel. Az öltözőből, amely egyedi gardróbmegoldásokkal is felszerelhető, az elegáns, minőségi szerelvényekkel és fürdőkáddal felszerelt fürdőszobába juthatunk. Az öltözőből a világos hálósobába is juthatunk, ahonnan az erkélyre is ki lehet jutni. - a háztartási helyiségbe, ahol mosógép és szárítógép is elhelyezhető. Az egész lakás elegáns parketta padlóval borított, meleg és hívogató hangulatot teremtve. Az erkély, amely a nappali és a hálórész mentén húzódik, bőséges ablakokkal rendelkezik, így minden helyiségben kellemes természetes fény jut be. A lakás magas színvonalú életminőséget képvisel, amit olyan részletek is tükröznek, mint az elegáns ajtók, a modern fürdőszobai szerelvények és a prémium kivitelezés. Ezenkívül a garázson keresztül közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez – ennél kényelmesebb nem is lehetne. Röviden: Ez a lakás a két világ legjavát ötvözi: tágas, egyszintes nappali, közvetlen zöldövezeti hozzáférés és kiváló minőségű felszereltség egy békés lakókörnyezetben. Ritka lehetőség, amely kellemes közérzetet biztosít – ideális igényes párok vagy stílusérzékkel rendelkező kis családok számára. Ha ez az ingatlan felkeltette az érdeklődését, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot digitális uralapunkon keresztül. Ezt követően elküldjük Önnek az ingatlan részleteinek linkjét, hogy megtekinthesse a pontos helyszínt. Ezt követően kérjük, hívjon minket bizalommal egy időpont-egyeztetéshez.

**VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel**

## Részletes felszereltség

Bodenbeläge: Fliesen und hochwertigen Parkett

Fenster: Hartholz Sipo-Mahagoni mit 2-facher 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

**VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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