

Mechernich / Weyer

## Tágas, házszeru életteret biztosító lakás zöld környezetben - tökéletes pároknak és otthoni irodáknak!

VP azonosító: 25365022



VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164,76 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

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

VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Áttekintés

|                       |                           |                      |   |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|---|
| VP azonosító          | 25365022                  | Vételár              | 249.000 EUR   |
| Hasznos lakótér       | ca. 164,76 m <sup>2</sup> | Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák                | 5                         | Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Hálószobák            | 2                         | Hasznos terület      | ca. 107 m <sup>2</sup>  |
| Fürdoszobák           | 1                         | Bérelhető terület    | ca. 164 m <sup>2</sup>  |
| Építés éve            | 1984                      | Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat  |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs                |                      |   |

**VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Áttekintés: Energia adatok

|  |            |
|--|------------|
| Energiaforrás                                | Olaj       |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 20.04.2034 |
| Energiaforrás                                | Olaj       |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
| Végso energiafogyasztás                                 | 109.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1984                        |

VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



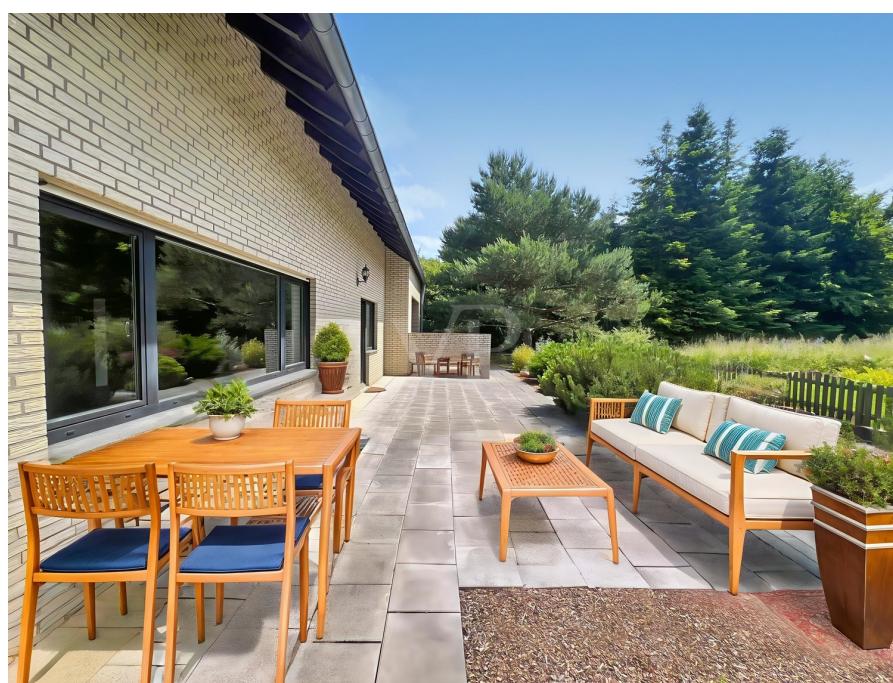
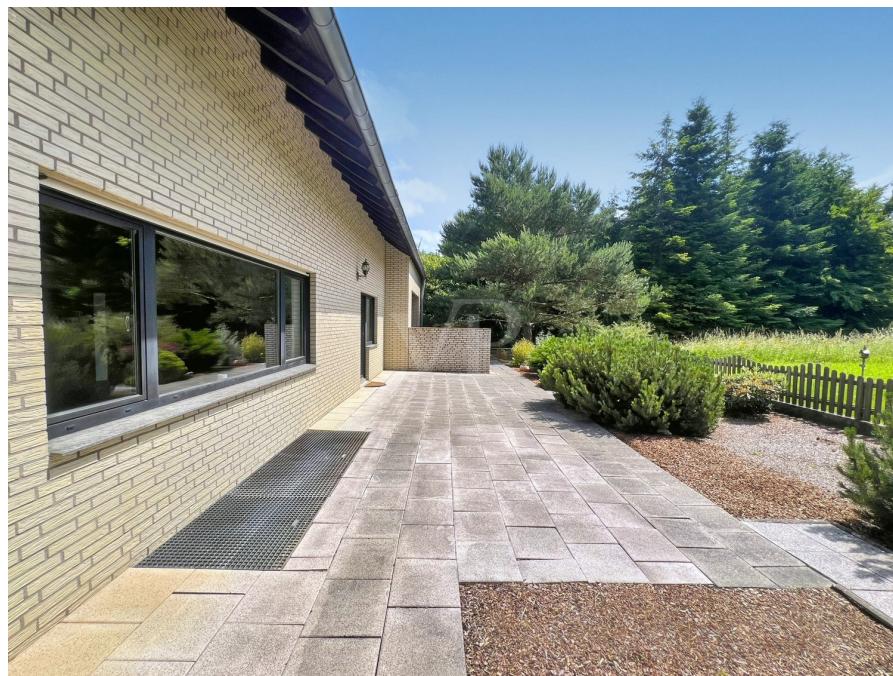
VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



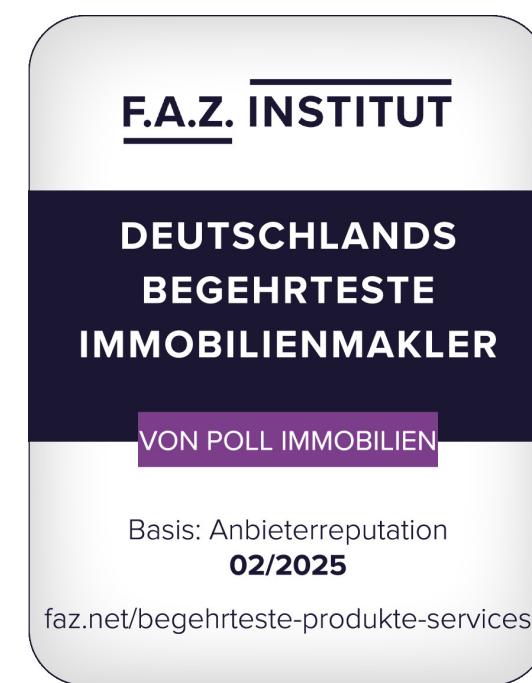
VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Az ingatlan

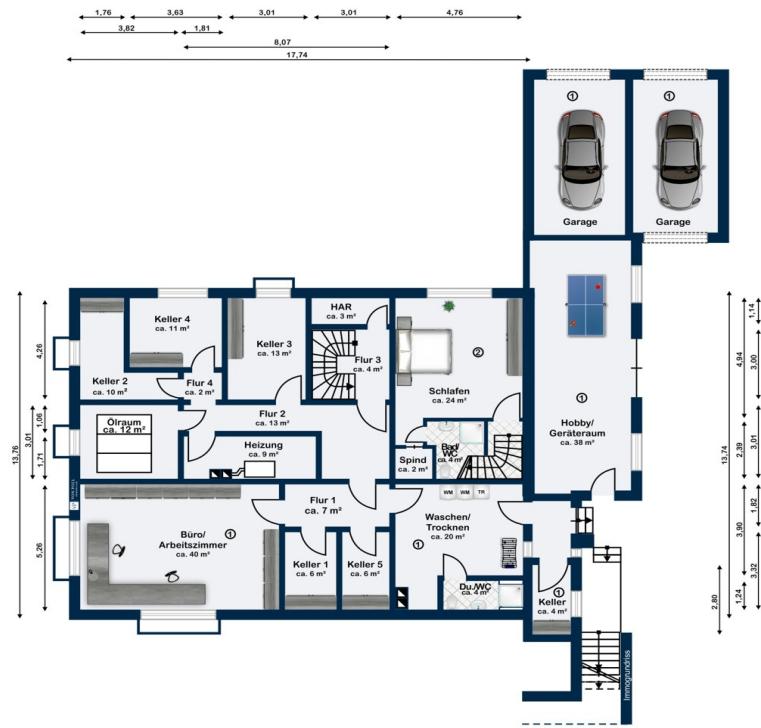


A collage of digital marketing images. On the left, a laptop and a smartphone display the Von Poll website interface, showing search results and property details. In the center, a large smartphone is the focal point, showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the panel is the website address "www.von-poll.com".

VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Az elso benyomás

A VON POLL Immobilien Euskirchen tágas, teraszos társasházi lakást kínál, kizárolagos hátsó kerthasználattal, egy további dolgozószobával az alagsorban és két garázzsal. Csendes és félreeso helyen, a Weyrer Wald és a Hahnenberg természetvédelmi terület szélén, mégis közel a városhoz, ez a bájos és nagyvonalú arányú társasházi lakás egy jól karbantartott ötlakásos épület földszintjén várja Önt. Körülbelül 165 négyzetméter lakótérrel, körülbelül 107 négyzetméter hasznos alapterülettel, két terasszal és egy sokoldalúan használható alagsori szobával ez a lakás olyan érzést kelt, mintha egy házban lakna – ideális párok és otthonról dolgozók számára. A lakásba belépve egy hívogató folyosó fogadja, amely zökkenomentesen nyílik a nyitott étkezébe, ahonnan a körülbelül 60 négyzetméteres, déli fekvésű teraszra és kertre lehet kijutni. Innen nyílik a konyha és a körülbelül 40 négyzetméteres, világos nappali is. A konyha további helyet kínál egy másik étkezoasztalnak, és közvetlen hozzáférést biztosít egy fedett, privát teraszhoz és kerthez – tökéletes a szabadtéri pihenéshez. Egy összeköti szoba köti össze a folyosót a csendes hálószobával, amely ideális dolgozószobaként vagy gardróbként. A hálószoba mellett egy káddal és zuhanyzóval ellátott, saját fürdoszoba található, amely további privát szférát biztosít. A lakásban külön vendég-WC és egy praktikus tárolóhelyiség is található. Különös elnye a nagy, kényelmesen berendezett dolgozószoba és zuhanyzó az alagsorban, amely ideális dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként. Rugalmas felhasználása tökéletesen kiegészíti a lakás összterét. Ezenkívül a lakáshoz két külön zárható garázs tartozik, amelyek közül az egyik hobbi/tárolóval bovül, két alagsori tárolóhelyiség és egy mosókonyha. Optikai internet áll rendelkezésre, akár 1000 Mbps letöltési és 500 Mbps feltöltési sebességgel. (Forrás: Telekom) Az alaprajzon a társasház szobái 1-essel vannak jelölve. Röviden: Tágas és nagyfokú privát szférát biztosító társasház – ideális azok számára, akik tágas, zöld környezetben élio életet keresnek. Ha ez az ingatlan felkeltette az érdeklodését, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot digitális ajánlatkéréssel. Ezután elküldjük Önnek az ingatlan részleteinek linkjét, hogy megtekinthesse a pontos helyszínt. Ezt követően kérjük, hívjon minket bizalommal egy idopont-egyeztetéshez a megtekintésre.

VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Részletes felszereltség

Bodenbeläge: Fliesen, PVC und Teppich

Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster

Elektrik: Baujahr entsprechend

Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahr entsprechend

Dach: Betondachpfannen, Baujahr entsprechend

Mauerwerk:

- Außenwände: Bims-Hohlblocksteine 24 cm + 4 cm Glaswolle + Klinkerverblendung
- Zwischenwände: Kalksandvollsteine und Bimsvollsteine

Heizung:

- 2015 neue Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher
- PE Tanks : 6.000 Liter

Terrasse: südlich ausgerichtet und ca. 60 Quadratmeter groß

Zwei Garagen

**VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Minden a helyszínrol

Mechernich-Weyer ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Mechernich im Kreis Euskirchen, Nordrhein-Westfalen. Gelegen im Herzen der Nordeifel, bietet Weyer eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an umliegende Städte und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Weyer punktet mit seiner Nähe zur Natur und bietet ideale Voraussetzungen für Wanderungen, Radtouren und Naturerlebnisse. In unmittelbarer Umgebung liegen:

- Nationalpark Eifel mit zahlreichen Wander- und Radwegen
- Freilichtmuseum Kommern
- Burg Satzvey, eine der bekanntesten Wasserburgen der Region, mit regelmäßig stattfindenden Events und Märkten

Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten: Konzerte, Kunstausstellungen und traditionelle Dorffeste sorgen für eine lebendige Gemeinschaft.

Die Stadt Mechernich mit Bahnhof, weiterführenden Schulen und umfangreicher Nahversorgung ist nur ca. 6 km entfernt. Dort befinden sich zudem auch Ärzte, Apotheken, viele Einkaufsmöglichkeiten und ein Krankenhaus.

Von Mechernich besteht eine direkte Zugverbindung nach Köln (ca. 50 Minuten Fahrzeit), was den Ort auch für Pendler attraktiv macht.

Im Ort selbst gibt es eine Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen nach Mechernich, Kommern und Euskirchen. Die Autobahn A1 ist in etwa 15 Autominuten erreichbar.

VP azonosító: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 109.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## 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 felelősségtartásához*

---

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