

Bad Münstereifel

# Igazi jó közérzet! Felújított, stílusosan berendezett 3 szobás lakás

VP azonosító: 25365029



VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125,18 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

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

VP azonosító: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 25365029                  |
| Hasznos lakótér | ca. 125,18 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                         |
| Hálósobák       | 2                         |
| Fürdoszobák     | 2                         |
| Építés éve      | 1990                      |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 369.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2022                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Kert / közös<br>használat                                                     |

VP azonosító: 25365029 - 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: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



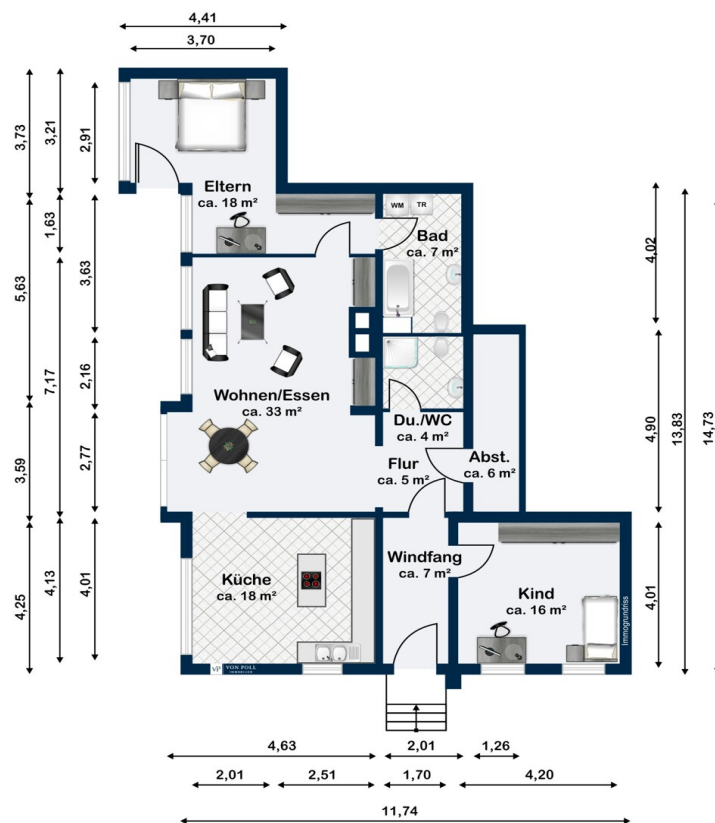
VP azonosító: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25365029 - 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: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Az első benyomás

A VON POLL Immobilien Euskirchen felújított és jelenleg kiadott, 3 szobás lakást kínál Bad Münstereifelben, amely körülbelül 125 m<sup>2</sup> lakóteret, igényes kivitelezést és egy gyönyörű, 19 m<sup>2</sup>-es teraszt kínál. Kiemelt jellemzők: - Földszinti 3 szobás lakás - Két modernizált fürdőszoba - Fedett, 19 m<sup>2</sup>-es terasz - Kizárólagos kerthasználati jog. A lakásba belépve egy tágas, 7 m<sup>2</sup>-es eloszoba fogadja, amely bőséges helyet biztosít egy stílusos gardrób szekrénynek. Mellette található a világos, barátságos gyerekszoba, amely rugalmasan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. A bejáratból a folyosóra jutunk, amely több praktikus helyiségbe vezet: egy zuhanyzós fürdőszobába WC-vel – ideális vendégek számára vagy gyors hozzáféréshez – és egy tárolóhelyiségbe, amely értékes helyet kínál a kellékek, háztartási gépek vagy sportfelszerelések számára. A folyosó a világos nappali és étkezőbe folytatódik, ahonnan a hívogató teraszra lehet kijutni. Itt bontakozik ki a lakás lenyugó központi eleme – fényárban úszó, tágas, és tökéletes a kellemes esték eltöltésére vagy a békés pihenésre. Innen nyílik a körülbelül 18 m<sup>2</sup>-es étkező konyha, amely tágas méretével magával ragadó. Csábít, hogy élménnyé tegye a főzést, és stílusosan fogadja a vendégeket. A nappali mellett található a tágas hálószoba – egy privát menedék, ahol bőséges hely van a pihenésre és a kikapcsolódásra. A sétát az elegáns fürdőszoba teszi teljessé, amely bidéjével, kádjával és modern stílusával személyes wellness oázissá alakul. Jelenleg a lakás havi 1150 eurós, éves bérleti díja 13 800 euró. A tulajdonos szerint parkolóhely is biztosítható. Összefoglalva: Ez a társasházi lakás a jól átgondolt alaprajzot ötvözi a tágassággal és a stílusos hangulattal. Bőséges helyet kínál párok, családok vagy egyének számára, és kellemes lakókörnyezetet teremt, amely szépen ötvözi a biztonságot és a kényelmet. Itt többet talál, mint egy otthon – magas életminőséget. A cím 100 Mbps letöltési és 40 Mbps feltöltési sebességet mutat. (Forrás: Telekom) A lakásról készült fotók a heves esőzést követő felújítás után készültek, és mivel a lakás jelenleg bérbe van adva, nem tudunk újabb fotókat biztosítani. Ha érdekli ez a modernizált, bérbe adott 3 szobás lakás, kérjük, adja meg elérhetőségeit a kapcsolatfelvételi gomb segítségével: keresztnév, vezetéknév, cím, telefonszám és e-mail cím. Ezt követően automatikusan megkapja az ingatlan részleteit tartalmazó linket. Ha érdekli az ingatlan, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot telefonon vagy e-mailben.

VP azonosító: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25365029 - 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: 25365029 - 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: 25365029 - 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)