

Bad Münstereifel

Appartamento esclusivo in posizione privilegiata di

Codice oggetto: 25365021



PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25365021
Superficie netta	ca. 157 m²
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 9 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	09.02.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	83.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La proprietà



Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La proprietà



Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La proprietà



Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La proprietà



Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La proprietà



Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La proprietà



Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

La proprietà



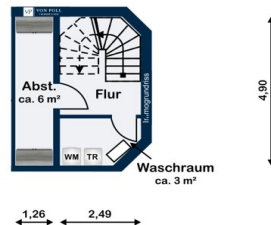
Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

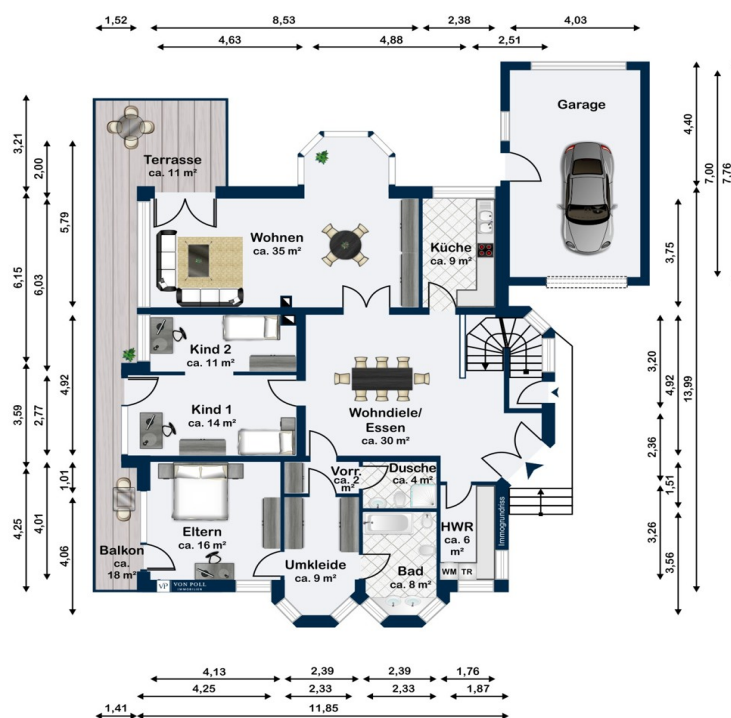
La proprietà



Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Una prima impressione

VON POLL Real Estate Euskirchen presenta questo esclusivo appartamento di circa 157 metri quadrati di superficie abitabile, finiture di pregio, balcone e accesso diretto al giardino. Questo spazioso appartamento al piano superiore di una casa trifamiliare ben tenuta colpisce per la sua planimetria attentamente progettata, quasi come una casa, le finiture eleganti e i circa 157 metri quadrati di superficie abitabile. Con i suoi ambienti luminosi, i materiali di alta qualità e l'accesso diretto al giardino, è un vero gioiello. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ampio e imponente ingresso, che costituisce il fulcro centrale dell'appartamento. Da qui si accede a: - la moderna cucina con ampio piano di lavoro e spazio di archiviazione; - l'ampia zona giorno, che offre ampio spazio per rilassarsi e pranzare con stile. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e l'accesso diretto al balcone estende lo spazio abitativo all'esterno e alla piccola oasi del giardino; - la cameretta dei bambini, che, grazie alla sua suddivisione, può essere utilizzata anche come camera per gli ospiti o ufficio. - in un ingresso compatto, che conduce al bagno per gli ospiti o per i bambini, rimodernato e dotato di cabina doccia e pratico spogliatoio. Dallo spogliatoio, che può essere dotato di soluzioni guardaroba su misura, si accede all'elegante bagno principale con sanitari di alta qualità e vasca da bagno. Lo spogliatoio conduce anche alla luminosa camera da letto principale con accesso al balcone. - nella lavanderia con spazio per lavatrice e asciugatrice. L'intero appartamento è caratterizzato da un elegante pavimento in parquet, che crea un'atmosfera calda e accogliente. Il balcone, che si estende lungo la zona giorno e la zona notte, offre ampie finestre, garantendo una piacevole luce naturale in ogni stanza. L'appartamento vanta un elevato standard abitativo, che si riflette in dettagli come porte eleganti, sanitari moderni e finiture di pregio. Inoltre, si ha accesso diretto al giardino tramite il garage: non potrebbe essere più comodo. In breve: questo appartamento combina il meglio di entrambi i mondi: spaziosi spazi abitativi su un unico livello, accesso diretto al verde e finiture di alta qualità in un tranquillo contesto residenziale. Un'opportunità rara con un fattore benessere, ideale per coppie esigenti o piccole famiglie con un senso dello stile. Se questa proprietà ti interessa, contattaci tramite una richiesta digitale. Ti invieremo il link con i dettagli dell'immobile, così potrai visualizzarne l'ubicazione esatta. In seguito, non esitare a contattarci per fissare un appuntamento per visionarlo.

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 83.40 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25365021 - 53902 Bad Münstereifel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com