

Mechernich / Weyer

# Spazioso soggiorno con atmosfera casalinga in un ambiente verde: perfetto per coppie e per chi lavora da casa!

Codice oggetto: 25365022



PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164,76 m<sup>2</sup> • VANI: 5

**Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

- 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: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25365022
Superficie netta	ca. 164,76 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 107 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 164 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.04.2034</b>	Consumo finale di energia	<b>109.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2015</b>

Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)

Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

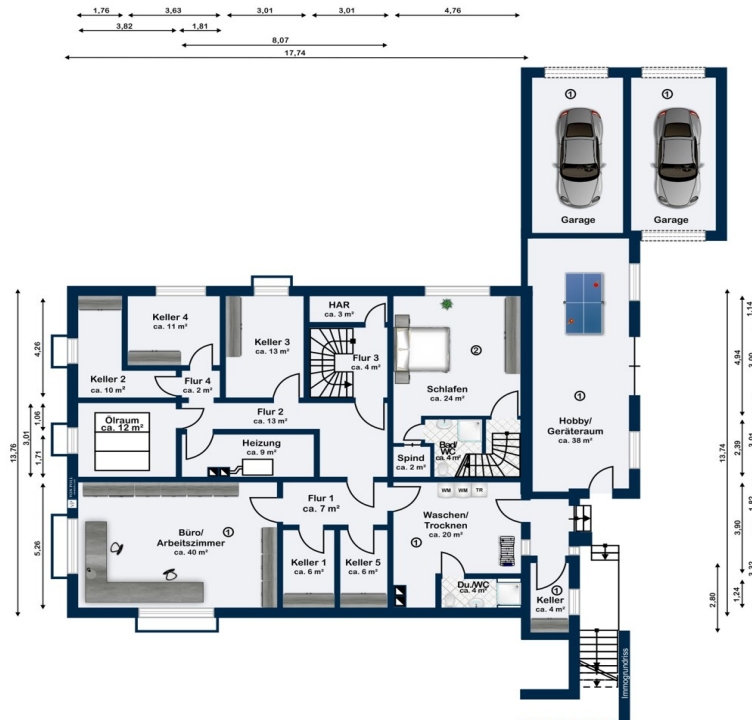
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer

## 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: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Una prima impressione

VON POLL Immobilien Euskirchen presenta questo spazioso appartamento con terrazza, giardino posteriore ad uso esclusivo, studio aggiuntivo al piano interrato e due garage. In una posizione tranquilla e appartata ai margini della riserva naturale Weyerer Wald e Hahnenberg, ma vicino alla città, questo grazioso e spazioso appartamento vi attende al piano terra di un edificio ben curato di cinque unità. Con circa 165 metri quadrati di superficie abitabile, circa 107 metri quadrati di superficie utile, due terrazze e un locale versatile al piano interrato, questo appartamento offre la sensazione di vivere in una casa – ideale per coppie e per chi lavora da casa. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un accogliente corridoio che si snoda senza soluzione di continuità nella zona pranzo open space con accesso alla terrazza di circa 60 metri quadrati esposta a sud e al giardino. Da qui si accede sia alla cucina che alla luminosa zona giorno di circa 40 metri quadrati. La cucina offre spazio aggiuntivo per un altro tavolo da pranzo e accesso diretto a una terrazza coperta e privata con giardino, perfetta per rilassarsi all'aperto. Una stanza di passaggio, ideale come studio o spogliatoio, collega il corridoio alla tranquilla camera da letto. Adiacente alla camera da letto si trova un bagno privato con vasca e doccia, che garantisce maggiore privacy. L'appartamento comprende anche un WC per gli ospiti separato e un pratico ripostiglio. Un punto di forza particolare è l'ampio studio e bagno con doccia al piano seminterrato, ideale come ufficio, camera degli ospiti o sala hobby. Il suo utilizzo flessibile si integra perfettamente con lo spazio abitativo complessivo di questo appartamento. Inoltre, l'appartamento comprende due garage separati con serratura, uno dei quali è ampliato con una sala hobby/ripostiglio, due ripostigli al piano seminterrato e una lavanderia. La connessione Internet in fibra ottica è disponibile con velocità di download fino a 1.000 Mbps e velocità di upload fino a 500 Mbps. (Fonte: Telekom) Nella planimetria, le stanze di questo appartamento sono contrassegnate con un 1. In breve: un appartamento con ampi spazi e un elevato grado di privacy, ideale per chi cerca una vita spaziosa in un ambiente verde. Se questo immobile vi interessa, contattateci tramite una richiesta digitale. Vi invieremo il link ai dettagli dell'immobile per visualizzarne l'ubicazione esatta. In seguito, non esitate a contattarci per fissare un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25365022 - 53894 Mechernich / Weyer**

## **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](mailto:euskirchen@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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