

**Bad Münstereifel**

# Puro benessere! Appartamento trilocale ristrutturato con stile

**Codice oggetto: 25365029**



**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,18 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25365029 - 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: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25365029	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 125,18 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1990	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	83.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



Codice oggetto: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



Codice oggetto: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



Codice oggetto: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



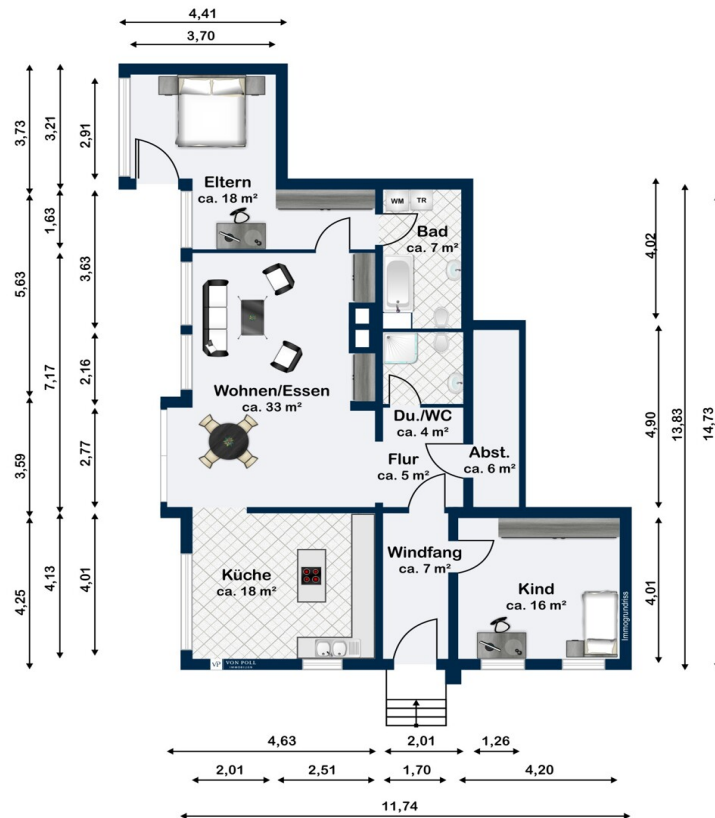
Codice oggetto: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel

## La proprietà



Codice oggetto: 25365029 - 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: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Una prima impressione

VON POLL Immobilien Euskirchen presenta questo appartamento di tre locali ristrutturato e attualmente affittato a Bad Münstereifel, che offre circa 125 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, finiture di pregio e una splendida terrazza di 19 m<sup>2</sup>. Punti di forza: - Appartamento di tre locali al piano terra - Due bagni modernizzati - Terrazza coperta di 19 m<sup>2</sup> - Diritto di utilizzo esclusivo del giardino. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un ampio ingresso di 7 m<sup>2</sup>, che offre ampio spazio per un elegante guardaroba. Adiacente si trova la luminosa e accogliente cameretta dei bambini, che può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. Dall'ingresso si accede al corridoio, che conduce a diverse stanze pratiche: un bagno con doccia e WC, ideale per gli ospiti o di rapido accesso, e un ripostiglio che offre spazio prezioso per provviste, elettrodomestici o attrezzature sportive. Il corridoio prosegue nella luminosa zona giorno e pranzo con accesso all'invitante terrazza. Qui si apre il fulcro dell'appartamento: inondato di luce, spazioso e perfetto per trascorrere serate conviviali o rilassarsi in tutta tranquillità. Da qui si apre la cucina abitabile di circa 18 m<sup>2</sup>, che affascina per le sue dimensioni generose. Invita a trasformare la cucina in un'esperienza e a intrattenere gli ospiti con stile. Adiacente alla zona giorno si trova l'ampia camera da letto principale, un rifugio privato con ampio spazio per il riposo e il relax. Il tour è completato dall'elegante bagno padronale, che con bidet e vasca e il suo stile moderno si trasforma in un'oasi di benessere personale. Attualmente, l'appartamento genera un affitto mensile di 1.150 €, o 13.800 € all'anno. Secondo il proprietario, potrebbe essere disponibile un posto auto. In conclusione: questo condominio combina una planimetria ben studiata con spazi ampi e un'atmosfera elegante. Offre ampio spazio per coppie, famiglie o singoli e crea un ambiente abitativo piacevole che coniuga armoniosamente sicurezza e comfort. Qui troverete più di una semplice casa: troverete un'elevata qualità della vita. L'indirizzo indica una velocità di connessione Internet di 100 Mbps in download e 40 Mbps in upload.

(Fonte: Telekom) Le foto di questo appartamento sono state scattate dopo i lavori di ristrutturazione a seguito di forti piogge e, poiché l'appartamento è attualmente affittato, non possiamo fornire foto più recenti. Se siete interessati a questo appartamento di tre locali ristrutturato e in affitto, vi preghiamo di fornire i vostri dati di contatto tramite il pulsante "Contatti": nome, cognome, indirizzo, numero di telefono e indirizzo e-mail. Riceverete automaticamente il link con i dettagli dell'immobile. Se siete interessati all'immobile, vi preghiamo di contattarci telefonicamente o via e-mail.

**Codice oggetto: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25365029 - 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 Stadteilen 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: 25365029 - 53902 Bad Münstereifel**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25365029 - 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](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)