

Schleiden / Broich

# Appartamento al piano terra immerso nella natura con ampi spazi

Codice oggetto: 25365031



PREZZO D'AFFITTO: 950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89,78 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

- 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: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25365031                 |
| Superficie netta    | ca. 89,78 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1983                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera    |

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Prezzo d'affitto | 950 EUR               |
| Costi aggiuntivi | 200 EUR               |
| Appartamento     | Piano terra           |
| Superficie lorda | ca. 53 m <sup>2</sup> |
| Caratteristiche  | Terrazza              |

Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio       | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.10.2035 | Consumo energetico                                    | 200.00 kWh/m²a                   |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                             |

Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## La proprietà



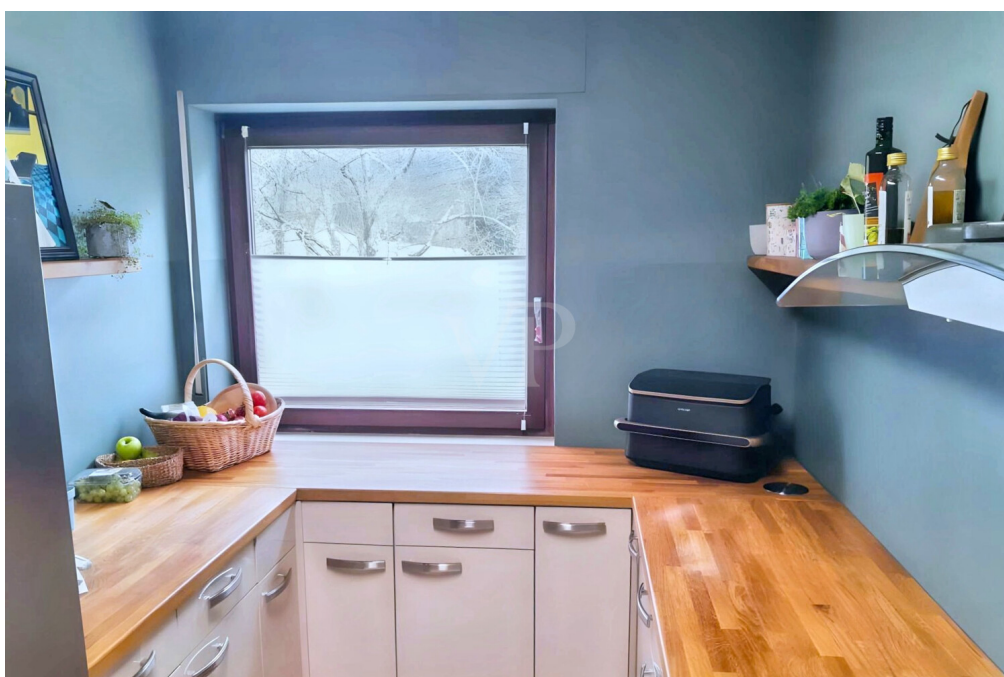
Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## La proprietà



Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## La proprietà



Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## La proprietà



Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## La proprietà



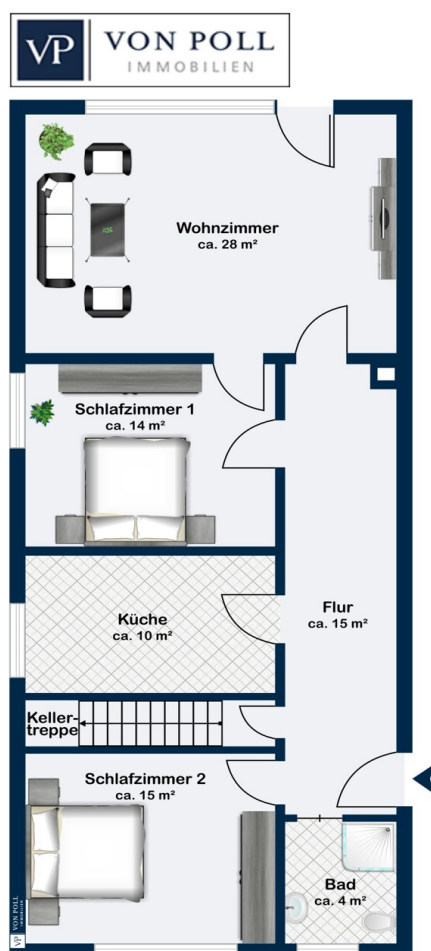
Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## La proprietà



Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## 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: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presenta questo spazioso appartamento al piano terra con giardino privato e circa 90 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Disponibile da subito. L'appartamento si trova al piano terra di un edificio plurifamiliare ben tenuto a Schleiden-Broich, una zona residenziale tranquilla ma centrale con buone infrastrutture. È ideale per un massimo di due adulti. Per un affitto a lungo termine, è auspicabile un reddito netto regolare pari a circa tre volte l'affitto mensile (comprese le utenze). L'appartamento dispone di un'ampia zona giorno e pranzo, una cucina separata con mobili moderni, un'ampia camera da letto e una stanza aggiuntiva che può essere utilizzata in modo flessibile come seconda camera da letto o ufficio. Il moderno bagno è dotato di doccia. Inoltre, è prevista l'installazione di una pompa di calore per l'edificio, che in futuro fornirà un riscaldamento efficiente dal punto di vista energetico ed ecologico. Un punto di forza particolare è la terrazza con giardino annesso, ideale per rilassarsi all'aperto. Gli ambienti luminosi creano un'atmosfera piacevole e offrono ampio spazio per la personalizzazione. Su richiesta, è possibile affittare con l'appartamento due comodi posti auto esterni, un vero vantaggio in questa posizione. In alternativa o in aggiunta, è disponibile un posto auto in garage con allacciamenti per elettricità e acqua; il garage può essere comodamente aperto tramite PIN o telecomando. Adiacente al garage si trova un ripostiglio con serratura, ideale per le e-bike. C'è anche la possibilità di affittare separatamente due locali seminterrati rifiniti: uno è piastrellato e dotato di allacciamenti per DSL, cavo e lavatrice. L'altro offre utilizzi versatili con la sua moquette agugliata, il riscaldamento a pavimento, le finestre esterne con doppi vetri e le tapparelle, ideale come sala hobby, ripostiglio o spazio di lavoro. Sarebbe anche possibile realizzare un'area benessere privata: l'appartamento adiacente dispone già di sauna e vasca idromassaggio. Una palestra comune è attualmente in costruzione. Se questo spazioso appartamento al piano terra con giardino privato ha suscitato il vostro interesse, vi preghiamo di fornirci tutti i vostri dati quando ci contattate tramite il pulsante di contatto: nome, cognome, indirizzo, numero di telefono e indirizzo e-mail.

Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Dettagli dei servizi

Die moderne Gartenwohnung zeichnet sich wie folgt aus:

- Erdgeschosslage in einem gepflegten Mehrparteienhaus
- geplante Installation einer Wärmepumpe im Haus
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- separate Küche mit moderner Einbauküche
- Terrasse mit eigenem Gartenareal

Auf Wunsch anmietbar:

- Zwei Außenstellplätze
- Garagenstellplatz mit Strom- und Wasseranschluss, komfortabel per PIN oder Fernbedienung zu öffnen; angrenzend befindet sich ein abschließbarer Abstellraum – ideal für eBikes
- Zwei wohnlich ausgebaute Kellerräume

Kellerraum 1: Gefliest, mit Anschlüssen für DSL, Kabel und Waschmaschine

Kellerraum 2: Mit Nadelfilzboden, Fußbodenheizung, doppelt verglastem Außenfenster und Rollladen – vielseitig nutzbar, z. B. als Hobbyraum, Lager oder Arbeitsbereich

**Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich**

## Tutto sulla posizione

Diese Mietwohnung befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Ortsteil Broich der Stadt Schleiden. Trotz der idyllischen Umgebung erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und den Bahnhof in Schleiden oder Kall in wenigen Minuten mit dem Auto.

Auch die Anbindung an die B265 sowie die A1 bei Mechernich ist gut, sodass Sie Städte wie Köln, Bonn oder Trier bequem erreichen. Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Haustür – ob Wanderungen im Nationalpark Eifel, Radtouren oder Ausflüge in die umliegenden Ortschaften.

Codice oggetto: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 200.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25365031 - 53937 Schleiden / Broich

## 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)