

Euskirchen - Kessenich

# Gepflegte vermietete 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Loggia, Garten und Garage

Codice oggetto: 26365007



PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich**

- **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: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26365007
Superficie netta	ca. 63 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 63 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	123.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

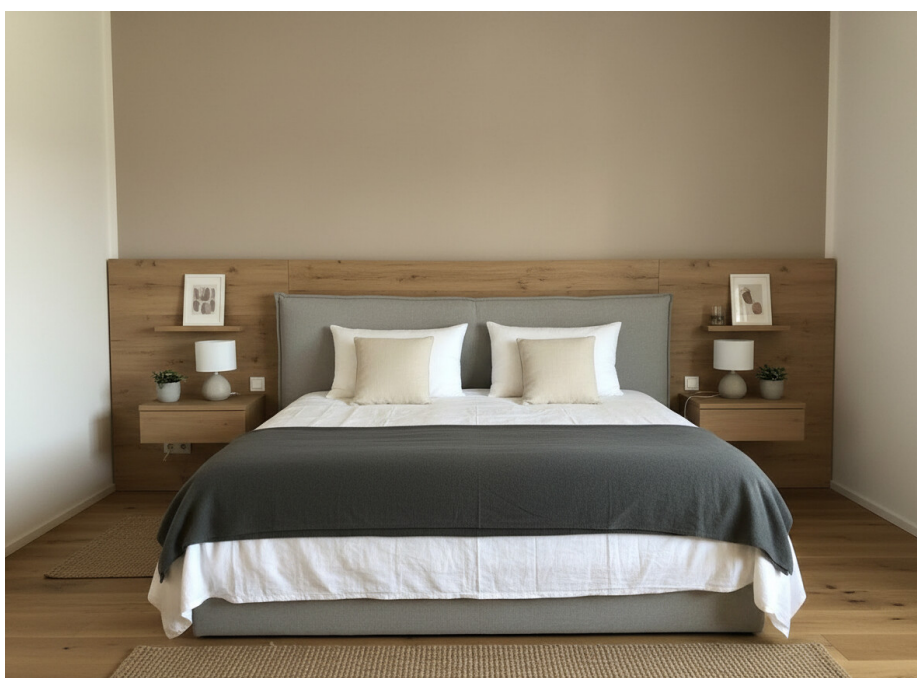
Codice oggetto: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich

## La proprietà



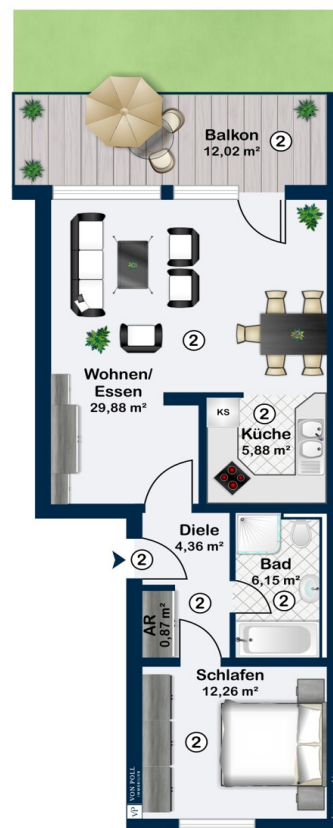
Codice oggetto: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich

## La proprietà



Codice oggetto: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich

## 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: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich**

## Una prima impressione

Diese Eigentumswohnung überzeugt durch eine klare Aufteilung, einen funktionalen Grundriss und eine stabile Vermietungssituation – eine interessante Kombination für alle, die auf eine langfristig sichere Kapitalanlage setzen.

Auf etwa ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein gut durchdachtes Raumkonzept mit sinnvoll getrennten Wohnbereichen. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2001 errichtet, umfasst 6 Parteien und zeichnet sich durch eine solide Bauweise sowie ein gepflegtes Umfeld aus. Die Einheit ist aktuell vermietet und daher besonders für Kapitalanleger geeignet.

Aus Datenschutzgründen sehen Sie ein paar reale Fotos erst im Exposé.

Das Wichtigste im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2001
- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- Eigene Gas-Etagenheizung
- Ein Schlafzimmer sowie ein Wohn-/Essbereich mit Küche
- eigene Terrasse mit kompakten Garten
- eine Garage

Highlights:

- Sichere Kapitalanlage: laufende Mieteinnahmen durch bestehendes Mietverhältnis
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und angenehmem Tageslicht
- Küche direkt am Wohnbereich angegliedert und praktisch erreichbar
- Terrasse als zusätzlicher Außenbereich zum Entspannen
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne für mehr Komfort
- Geparkt wird in einer Garage
- gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum im Haus
- gepflegte Wohnanlage mit ruhigem Umfeld

Ausstattung & Wohnqualität – funktional und durchdacht:

- effizient geschnittener Grundriss mit klaren Strukturen
- alltagstaugliche und praktische Raumaufteilung
- individuelle Steuerung der Heizkosten durch Gas-Etagenheizung

- Internetgeschwindigkeit bis zu 250 Mbit/s Download und bis zu 40 Mbit/s Upload (DSL verfügbar, Quelle: Telekom)
- Baujahr 2001 mit solider und moderner Bausubstanz
- unabhängige Heizlösung durch Etagenheizung

**Fazit – attraktive und unkomplizierte Investition**

**Die Wohnung punktet mit einem funktionalen Schnitt, einem hellen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und einer bestehenden Vermietung. Damit eignet sie sich ideal für Anleger, die eine unkomplizierte und stabile Immobilie suchen.**

**Bei Interesse senden Sie gerne eine Anfrage. Im Anschluss erhalten Sie weitere Informationen sowie den Exposé-Link. Besichtigungen stimmen wir individuell nach Absprache ab.**

**Codice oggetto: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich**

## **Dettagli dei servizi**

**Aussenwände: 30 cm starke Wärmedämmsteine (Biso-Therm)**

**Fassade: Vollklinker mit Wärmedämmung**

**Innenwände: Bims- bzw. Kalksandsteine**

**Decken: 20 cm Stahlbeton**

**Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Beton-Dachsteine**

**Fenster: 2-Fach verglaste weiße Kunststofffenster mit Aluminium Aussen-Fensterbänken**

**Heizung: eigene Gas-Etagenheizung**

**Bodenbeläge: Fliesen**

**Badezimmer: Deckenhohe Fliesen, Badewanne und Dusche**

**Codice oggetto: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich**

## **Tutto sulla posizione**

Der Standort im nördlichen Bereich von Euskirchen befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohnumfeld, das durch eine angenehme Mischung aus Stadtnähe und Wohnqualität geprägt ist. Die Umgebung bietet eine entspannte Atmosphäre und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die zentralen Bereiche der Stadt, sodass sich alltägliche Wege bequem und ohne großen Aufwand erledigen lassen.

Das Viertel ist besonders für Familien, Paare und Senioren attraktiv, da es ein sicheres und gut strukturiertes Wohnumfeld bietet. Kindergärten, Schulen und Betreuungsangebote befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar, was den Standort für Familien im Alltag sehr praktisch macht. Auch ältere Menschen profitieren von der kurzen Distanz zu medizinischer Versorgung wie Arztpraxen, Apotheken und weiteren gesundheitlichen Einrichtungen innerhalb des Stadtgebiets.

Für Freizeit und Erholung stehen in Euskirchen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Grünanlagen, Parks und Sportangebote laden zu Bewegung und Entspannung im Freien ein. Darüber hinaus sorgen Vereine, kulturelle Angebote und Veranstaltungen in der Stadt für ein lebendiges Miteinander und vielfältige soziale Kontakte.

Die Nahversorgung ist insgesamt gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie weitere Dienstleister befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés und Restaurants in der Umgebung sowie in der Innenstadt, die schnell erreichbar ist.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A1, A61 und A553 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut organisiert, mit Busverbindungen in Richtung Innenstadt und Bahnhof, der eine Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet.

Insgesamt bietet die Lage ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, einer soliden Infrastruktur und einem angenehmen Gleichgewicht zwischen Stadtnähe und Erholung.

**Codice oggetto: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26365007 - 53881 Euskirchen - Kessenich**

## **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)**