

Euskirchen

# Beständig investieren – solide vermietete Eigentumswohnung mit Balkon und Garage

*Codice oggetto: 26365008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63,87 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26365008 - 53881 Euskirchen**

- **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: 26365008 - 53881 Euskirchen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26365008
Superficie netta	ca. 63,87 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	189.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 63 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26365008 - 53881 Euskirchen

## 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: 26365008 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26365008 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26365008 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26365008 - 53881 Euskirchen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

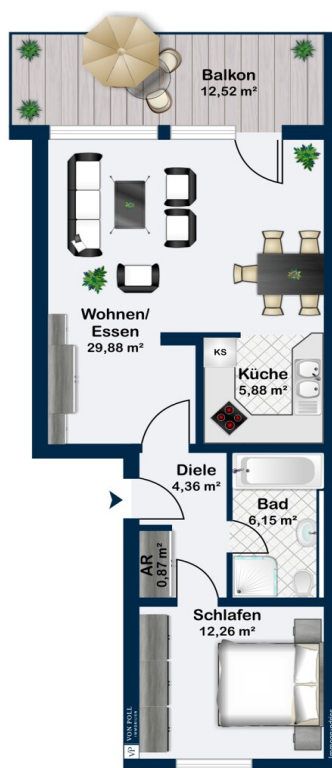
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26365008 - 53881 Euskirchen

## 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: 26365008 - 53881 Euskirchen**

## Una prima impressione

Ein Zuhause mit klarer Struktur, funktionalem Grundriss und solider Vermietbarkeit – diese Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus effizienter Raumaufteilung und stabiler Kapitalanlage.

Auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt diese vermietete 2 Zimmer Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss mit einem durchdachten Raumkonzept und klar definierten Wohnbereichen. Das im Jahr 2001 erbaute Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien steht für eine solide Bauweise und ein gepflegtes Umfeld. Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich somit ideal für Kapitalanleger.

Die auf den Bildern dargestellten Möbel wurden teilweise mittels KI visualisiert bzw. bearbeitet, um die Privatsphäre der aktuellen Mieter zu schützen; die Raumaufteilung und -zuschnitte entsprechen dabei den tatsächlichen Gegebenheiten.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2001
- Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien
- Heizung: eigene Gas-Etagenheizung
- 1 Schlafzimmer + Wohn-/Essbereich
- sonniger + überdachter Balkon (Loggia)
- 1 Garage
- vermietet

Highlights:

- Attraktive Kapitalanlage: Bereits vermietet – direkte Einnahmen ohne Leerstand
- Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang: Angenehme Wohnatmosphäre mit gutem Tageslichteinfall
- Angrenzende Küche: Funktional angebunden und praktisch im Alltag
- Balkon: Zusätzlicher Freiraum als Erweiterung des Wohnbereichs
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne: Komfortable Ausstattung
- Geparkt wird in einer Garage
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum: Praktische Ergänzung im Alltag
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus: Solide Struktur und bewährtes Wohnumfeld

Ausstattung & Wohnkomfort – Kompakt und effizient:

- Durchdachter Grundriss mit klarer Raumaufteilung

- **Praktische Wohnlösung mit Fokus auf Funktionalität**
- **Etagenheizung: Individuelle Steuerung von Verbrauch und Heizkosten**
- **Internet: bis zu 250 Mbit/s Download und bis zu 40 Mbit/s Upload (DSL verfügbar)**  
(Quelle: Telekom)
- **Baujahr 2001 – solide und zeitgemäße Bauweise**
- **Unabhängige Heizlösung durch Etagenheizung**

**Fazit – Solide Investition mit klarer Struktur**

**Diese Eigentumswohnung punktet mit einer effizienten Raumaufteilung, einem Wohnbereich mit Balkonzugang und einer bestehenden Vermietung. Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine unkomplizierte und nachhaltige Investition suchen.**

**Neugierig geworden?**

**Senden Sie uns Ihre Anfrage – weitere Informationen und den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss. Einen Besichtigungstermin stimmen wir gerne persönlich mit Ihnen ab.**

**Codice oggetto: 26365008 - 53881 Euskirchen**

## **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: 26365008 - 53881 Euskirchen**

## **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: 26365008 - 53881 Euskirchen**

## **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: 26365008 - 53881 Euskirchen**

## **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)**