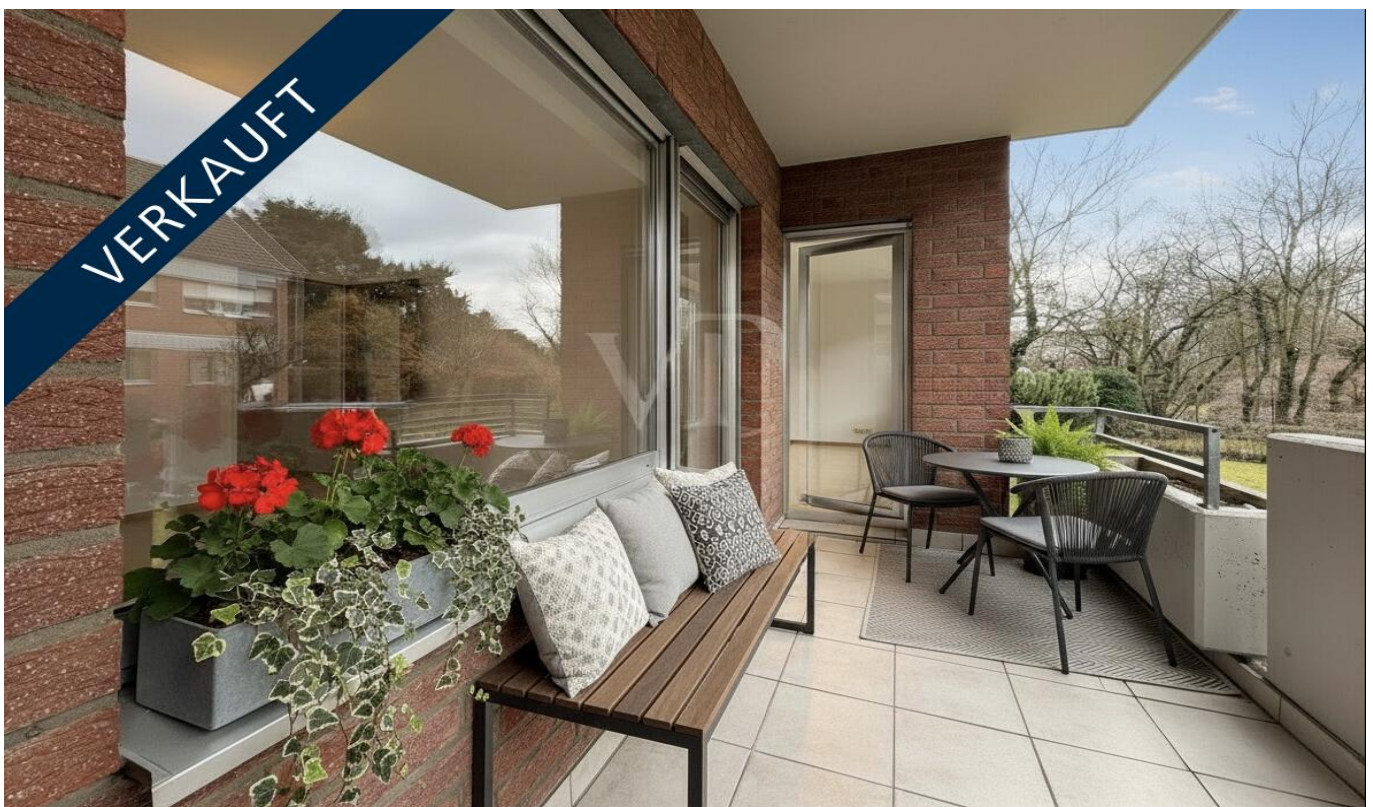


**Euskirchen**

# Licht. Lage. Lebensqualität. Gepflegte 3-Zimmer- Eigentumswohnung mit Balkon in der Südstadt

*Número da propriedade: 26365005*



**PREÇO DE COMPRA: 209.000 EUR • ÁREA: ca. 83,79 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26365005	Preço de compra	209.000 EUR
Área	ca. 83,79 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1978		

Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	149.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.03.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## O imóvel



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

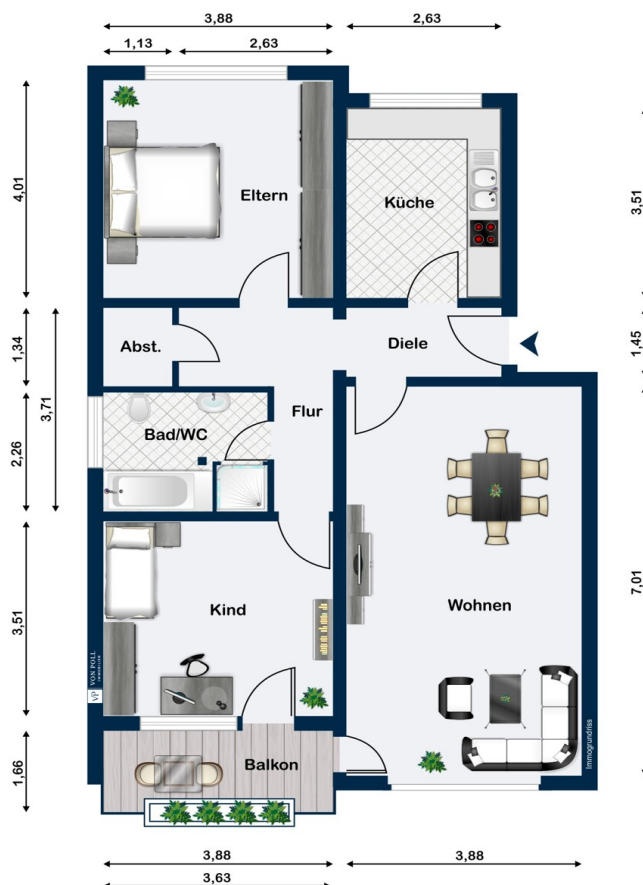
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen**

## Uma primeira impressão

Ein Zuhause mit Charme, Licht und kurzen Wegen – diese gepflegte Eigentumswohnung im Hochparterre vereint ruhiges Wohnen mit zentraler Lage und durchdachtem Komfort.

Ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen: Die ca. 84 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen 6-Parteien-Haus aus dem Jahr 1978 und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, freundliche Räume.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 84 m<sup>2</sup>
- Lage: Hochparterre in einem gepflegten 6-Parteien-Haus
- Zimmer: sehr helle 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Baujahr: 1978
- Energieeffizienzklasse: E
- Zugang zum Balkon vom Wohnzimmer und einem Schlafzimmer

Highlights:

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 26,5 m<sup>2</sup>: Der helle Lebensmittelpunkt der Wohnung bietet viel Platz für Wohnen, Essen und geselliges Beisammensein
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne: Komfort für jeden Anspruch – ob schnelle Erfrischung am Morgen oder entspanntes Bad am Abend
- Moderne Video-Türsprechanlage: Mehr Sicherheit durch Sichtkontakt mit Besuchern – bequem direkt aus der Wohnung heraus
- Gute Internetanbindung: Laut Telekom sind bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar – ideal für Homeoffice, Streaming und digitales Arbeiten

- Balkon mit doppeltem Zugang: Sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem Schlafzimmer erreichbar – ideal für entspannte Morgenstunden oder laue Sommerabende
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer: Perfekt als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Zentrale und dennoch ruhige Lage: Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Gepflegter Gesamtzustand: Sofort nutzbar und mit viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung

Ausstattung & Wohnkomfort – Alles durchdacht:

- Praktischer, kompakter Abstellraum direkt in der Wohnung
- Separater Kellerraum mit Regalen für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftswaschküche im Haus
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Angenehme Wohnlage im Hochparterre – bequem erreichbar und dennoch mit Privatsphäre

Fazit – Wohnen mit Lebensqualität

Diese Eigentumswohnung bietet eine gelungene Kombination aus Raum, Funktionalität und Lage. Das großzügige Wohnzimmer, der sonnige Balkon mit zwei Zugängen sowie die ruhige, zentrale Umgebung schaffen ein Wohngefühl, das sowohl praktisch als auch behaglich ist.

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Komfort, kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Neugierig geworden?

Senden Sie uns Ihre digitale Anfrage – den Exposé-Link erhalten Sie direkt im Anschluss. Ihren persönlichen Besichtigungstermin stimmen wir ganz entspannt gemeinsam ab.

**Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen**

## Detalhes do equipamento

Mauerwerk: Vollbims, soweit statisch erforderlich Kalksandstein

Wohnungstrennwände: 24 cm Kalksandstein und 6 cm Bims, Zwischenlage 4 cm Glaswolle

Trennwände zwischen den Einheiten: 2 x 24 cm Vollbims plus 2 cm Styropor

Fassade: Klinkerverkleidung und Styropor-Isolierung 3 cm dick

Dacheindeckung: Frankfurter Pfannen

Fenster: eloxierte Aluminiumfenster mit Isolierglas

Böden: Laminat und Fliesen

Heizung: Gasbrennwerttherme: neuer Heizkessel (Buderus) 2022,

Warmwasserspeichertank 300 Liter (Viessmann Vitocell 100)

Haustüre inklusive Gegensprechanlage mit Kamera und Briefkästen: 2023 erneuert

Badezimmer: Dusche und Badewanne

**Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen**

## Tudo sobre a localização

Euskirchen besticht als lebendige Kreisstadt in Nordrhein-Westfalen durch seine ausgewogene demografische Struktur und das stetige Bevölkerungswachstum. Mit rund 60.000 Einwohnern vereint die Stadt eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer gut entwickelten Infrastruktur, die ein komfortables und sicheres Lebensumfeld gewährleistet.

Die Lage der Eigentumswohnung in Euskirchen Süd eröffnet Familien und Senioren ein vielfältiges und einladendes Umfeld, in dem Gemeinschaft und Sicherheit im Mittelpunkt stehen. Die Stadt überzeugt durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Bildungslandschaft, die Kindern und Jugendlichen optimale Entwicklungschancen bietet. Senioren schätzen zudem die ruhigen Wohngebiete, die barrierefreien Zugänge und vielfältigen Kultur- sowie Gesundheitsangebote, die ein aktives und selbstbestimmtes Leben fördern. Hier finden Familien und Senioren nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lebendige Nachbarschaft, in der sich Kinder frei entfalten und ältere Menschen gut versorgt fühlen können.

In unmittelbarer Nähe laden renommierte Bildungseinrichtungen wie das Kinderhaus Villa Schillerstein, verschiedene Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen zum Lernen und Wachsen ein – alle bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur Gesundheitsversorgung ist für Familien und Senioren besonders beruhigend: Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso das Marien-Hospital, das umfassende medizinische Betreuung garantiert. Für die aktive Freizeitgestaltung sorgen zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportvereine, die Kinder und Eltern gleichermaßen zum gemeinsamen Erleben und Entspannen einladen. Darüber hinaus bieten Kulturveranstaltungen, Seniorentreffs und vielfältige Freizeitangebote speziell für ältere Menschen zahlreiche Möglichkeiten

zur persönlichen Entfaltung und sozialen Teilhabe. Kulinarisch verwöhnt Euskirchen mit einer Auswahl an familienfreundlichen Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Auch die Verkehrsinfrastruktur begeistert: Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen mit schnellen Autobahnanschlüssen an die A1, A61 und A553, die innerhalb von 10 bis 20 Minuten erreichbar sind. Dies ermöglicht unkomplizierte Verbindungen in regionalen und überregionalen Kontexten, sei es für Berufspendler oder Ausflüge. Der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien, die in 2 bis 4 Minuten Fußweg erreichbar sind, sowie dem Bahnhof Euskirchen in etwa 14 Minuten zu Fuß ebenfalls hervorragend ausgebaut – ideal für alle Generationen, die mobil und unabhängig bleiben möchten.

**Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26365005 - 53879 Euskirchen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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