

Mechernich / Weyer

# Kapitalanlage - Vermietet - Gemütliche Eigentumswohnung im Dachgeschoss!

*Número da propriedade: 26365012*



**PREÇO DE COMPRA: 79.000 EUR • ÁREA: ca. 52,1 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer**

- 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: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26365012                                | Preço de compra             | 79.000 EUR  |
| Área                   | ca. 52,1 m <sup>2</sup>                 | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 2                                       | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 1                                       | Área útil                   | ca. 6 m <sup>2</sup>  |
| Casas de banho         | 1                                       | Área arrendáve              | ca. 52 m <sup>2</sup>   |
| Ano de construção      | 1984                                    | Móveis                      | Cozinha embutida  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |                             |   |

Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

## Dados energéticos

|                                   |            |  |                                   |
|-----------------------------------|------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 20.04.2034 | Consumo final de energia                                 | 109.60 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | D                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2015                              |

Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

## 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: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

## O imóvel



Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

## O imóvel




Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

## O imóvel



Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

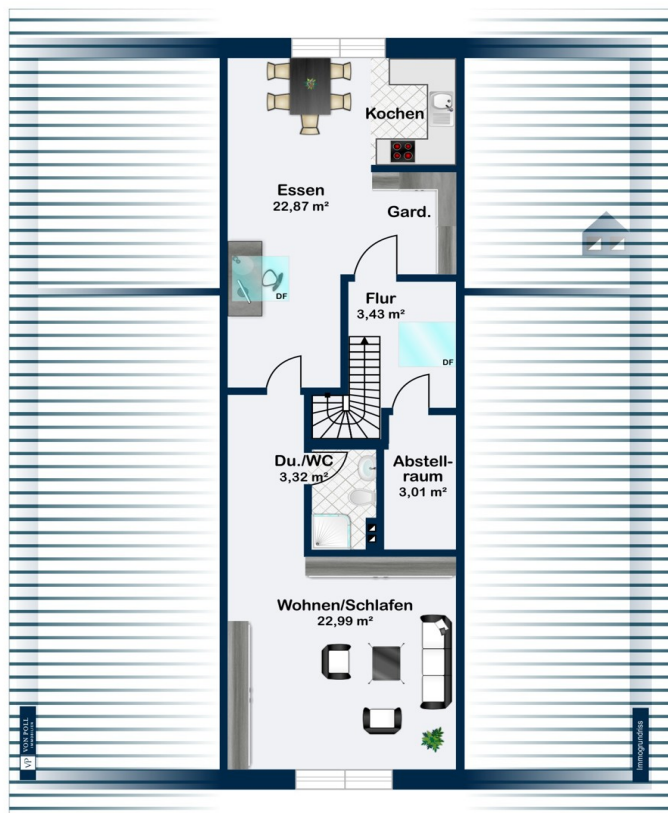
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

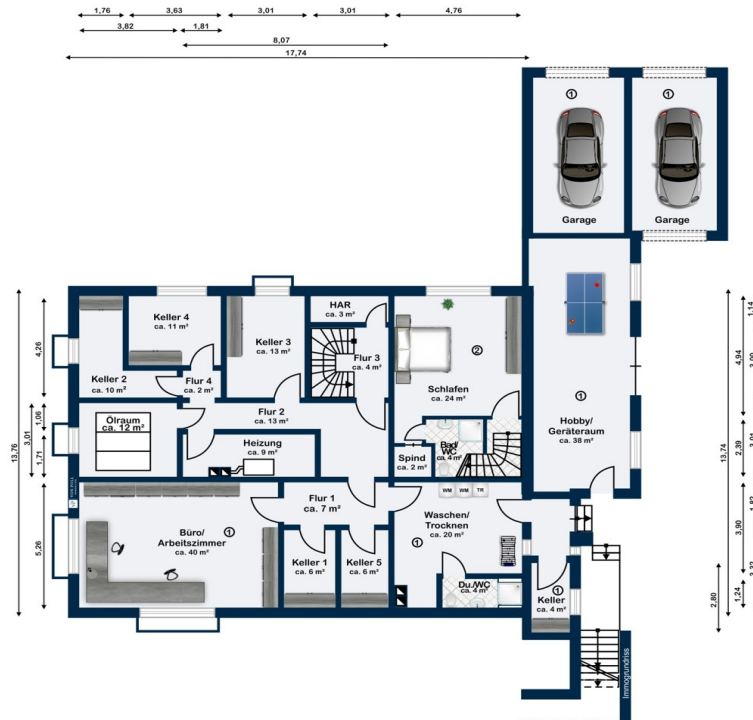
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer

## 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: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Uma primeira impressão

Ruhig gelegen, kompakt geschnitten und bereits zuverlässig vermietet – diese Dachgeschoss-Eigentumswohnung in einem Ortsteil von Mechernich bietet eine attraktive Kombination aus angenehmem Wohnen und solider Kapitalanlage.

In einem gepflegten 5-Parteienhaus und dennoch in angenehmer Stadtnähe gelegen, bietet diese vermietete Wohnung im Dachgeschoss eine Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup>. Sie eignet sich ideal für Singles, Wochenendpendler oder als Zweitwohnsitz – praktisch, überschaubar und gut vermietbar.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>
- Haus: gepflegtes 5-Parteienhaus
- Stellplatz: 1 KFZ-Stellplatz
- Keller: ca. 6,49 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Abstellraum: separater Raum auf gleicher Etage
- Vermietung: aktuell vermietet
- Mieteinnahmen: 350 € p.m. / 4.200 € p.a.

Highlights:

- Kompakte Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup>: Ideal für Singles, Pendler oder als Zweitwohnsitz
- Attraktive Kapitalanlage: Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und bietet stabile Einnahmen
- Heller Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche: Offene Gestaltung für ein angenehmes Raumgefühl
- Gemütlicher Wohn- und Schlafbereich: Praktisch kombiniert und effizient genutzt
- Separater Abstellraum auf gleicher Etage: Zusätzlicher Stauraum außerhalb der

## Wohnung

- Eigener Kellerraum: Weitere Abstellfläche mit ca. 6,49 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- KFZ-Stellplatz inklusive: Komfortables Parken direkt am Objekt
- Glasfaseranschluss verfügbar: Schnelles Internet mit bis zu 1.000 MBit/s im Download

## Ausstattung & Nutzung – Praktisch und durchdacht:

- Funktionale Raumaufteilung mit kurzen Wegen
- Duschbad direkt vom Wohnbereich erreichbar
- Helle Diele mit Übergang in den Ess- und Kochbereich
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum in ruhiger Hausgemeinschaft
- Ideal für langfristige Vermietung oder perspektivische Eigennutzung

Fazit – Kompakt. Ruhig. Renditestark.

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre klare Aufteilung, stabile Mieteinnahmen und eine angenehme Wohnlage. Ob als Kapitalanlage oder perspektivisch zur Eigennutzung – hier investieren Sie in eine solide und nachhaltige Wohnlösung.

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: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Detalhes do equipamento

Bodenbeläge: Fliesen und Laminat

Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster

Elektrik: Baujahrentsprechend

Wasser- und Heizungsinstallation: Baujahrentsprechend

Dach: Betondachpfannen, Baujahrentsprechend

Mauerwerk:

- Außenwände: Bims-Hohlblocksteine 24 cm + 4 cm Glaswolle +

Klinkerverblendung

- Zwischenwände: Kalksandvollsteine und Bimsvollsteine

Heizung:

- 2015 neue Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher

- PE Tanks : 6.000 Liter

**Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Stadtgebiet von Mechernich im Kreis Euskirchen, Nordrhein-Westfalen. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Nordeifel genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Naturerlebnisse. Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und führen durch die abwechslungsreiche Eifellandschaft. In der näheren Umgebung laden unter anderem der Nationalpark Eifel, das Freilichtmuseum Kommern sowie die bekannte Burg Satzvey mit ihren vielfältigen Veranstaltungen zu Ausflügen ein.

Auch kulturell ist die Region gut aufgestellt: Konzerte, Ausstellungen und traditionelle Feste sorgen für ein lebendiges Miteinander und eine hohe Lebensqualität.

Die Kernstadt von Mechernich ist in wenigen Kilometern erreichbar und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Bahnhof, weiterführenden Schulen, Ärzten, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten sowie einem Krankenhaus. Von dort besteht zudem eine direkte Zugverbindung nach Köln mit einer Fahrzeit von etwa 50 Minuten, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle mit regelmäßigen Verbindungen in die umliegenden Orte und Städte gegeben. Die Autobahn A1 erreichen Sie in etwa 15 Fahrminuten und profitieren so auch von einer guten überregionalen Verkehrsanbindung.

**Número da propriedade: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer**

## 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: 26365012 - 53894 Mechernich / Weyer**

## 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)