

Euskirchen

# Ansprechende Gartenwohnung in zentraler Lage der Stadt für max. zwei Personen

Property ID: 25365018



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

RENT PRICE: 1.026 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25365018                 |
| Living Space         | ca. 84 m²                |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 2005                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Rent price            | 1.026 EUR                                                |
| Additional costs      | 370 EUR                                                  |
| Condition of property | Well-maintained                                          |
| Construction method   | Solid                                                    |
| Usable Space          | ca. 22 m²                                                |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Geothermal energy  |
| Energy certificate valid until | 28.11.2028         |
| Power Source                   | Geo Thermal        |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 43.30 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | A                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



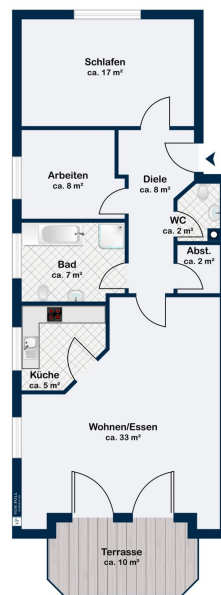
Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## The property



Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen diese geräumige und hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung mit eigenem kleinen Gartenareal und circa 84,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist ab dem 01.09.2025 verfügbar.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 6-Parteienhauses in einer zentral gelegenen Wohngegend, die eine gute Infrastruktur aufweist. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden, was den Alltag bequem gestaltet.

Der Eigentümer wünscht max. zwei erwachsene Personen ohne Haustiere oder auch ältere Menschen, da die Wohnung nahezu barrierefrei ist.

Die Gartenwohnung verfügt über einen großen, offenen Wohn-/Essbereich mit Einbauküche, ein großes Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne, ein praktisches Gäste-WC und eine schöne Terrasse, auf der man gemütliche Abende im Freien genießen kann.

Das Objekt besticht durch die lichtdurchfluteten Räume die für eine angenehme Atmosphäre sorgen und viel Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Das Highlight der Wohnung ist die überdachte Terrasse mit angrenzendem Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Hier kann man sich zurückziehen und den Blick ins Grüne schweifen lassen.

Die Wohnung eignet sich somit ideal als Wohlfühloase inmitten des städtischen Lebens.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein harmonisches Wohnkonzept, das Funktionalität mit Komfort vereint. Die moderne Ausstattung und die gut durchdachte Raumaufteilung machen die Wohnung zu einem attraktiven Angebot.

Interessenten sollten nicht zögern, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu können.

Haben wir Ihr Interesse für diese geräumige und hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung mit eigenem Gartenareal geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

Sobald Ihre Anfrage bei uns eingegangen ist, erhalten Sie den Exposé-Link zum Objekt und erfahren dadurch die genaue Lage. Als Voraussetzung für einen Besichtigungstermin zu vereinbaren übersenden Sie uns bitte eine positive Schufa Auskunft.

Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## Details of amenities

Die moderne Gartenwohnung zeichnet sich wie folgt aus:

- offener Wohn-/Essbereich
- Einbauküche
- großes Schlafzimmer
- separates Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- separates Gäste-WC
- Abstellraum
- überdachte Terrasse mit eigenem kleinen Gartenareal
- Gartenhütte
- Fliesenboden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster und elektrische Rollläden
- Einbauschränke
- Plissees
- Staubsaugeranlage
- Deckenspots
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Fußbodenheizung mit Erdwärme

Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## All about the location

Diese Mietwohnung liegt in einer ruhig gelegenen Wohnstraße zwischen Kessenich und dem Zentrum von Euskirchen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und der Bahnhof sind schnell erreichbar, ebenso wie die A1 Richtung Köln oder Trier.

Mit dem Bus gelangen Sie zügig in die Innenstadt. Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt – ob in der Natur der Eifel oder mit den Angeboten in Köln, Bonn und Aachen, die Sie in kurzer Zeit erreichen.

Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 43.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25365018 - 53879 Euskirchen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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